

ontwerp

**ADVIESBLAD BIJ AANVRAAG
OMGEVINGSVERGUNNING**

Kenmerk :

Doss.nr. : 190260

d.d. fataal : 14-10-2019

Adres

De Ruyterstraat 18

Omschrijving project

bouwen van een twee-onder-een-kapwoning

Adviezen per deelactiviteit:

Adviezen activiteit afwijken van bestemmingsplan (buitenplans)

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kom-West 2007 (INW d.d. 05-12-2008)

Toelichting strijdigheid

De betreffende gronden hebben de bestemming 'Tuin I' en 'Tuin II'.

Het bouwplan is in strijd met artikel 7 en artikel 8 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van artikel 7 lid 1 zijn de gronden binnen deze bestemming aangewezen voor tuinen en erven.

Op basis van artikel 8 lid 1 zijn de gronden binnen deze bestemming aangewezen voor bij het hoofdgebouw behorende tuinen en erven en voor een met de woonbestemming samenhangende "beroep aan huis".

Het bouwplan voorziet in de bouw van twee woningen op de tuinbestemmingen I en II waar woningen niet zijn toegestaan. Het bouwplan is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.

Motivering medewerking

In de ruimtelijke onderbouwing "De Ruyterstraat 18" met kenmerk 44001654.20181716 d.d. 03-05-2019 door ons ontvangen op 28-05-2019 is beschreven waarom het plan voor twee woningen in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. De woningen passen qua maat en schaal in de directe omgeving en er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de directe omgeving.

Op 13 juni 2019 heeft het college ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing en het raadsvoorstel voor de Verklaring van Geen Bedenkingen (zie de bijlagen). Bij besluit van 30 september heeft de raad ingestemd met de Ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen.

Adviezen activiteit bouwen

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kom-West 2007 (INW d.d. 05-12-2008);

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan incl. de daarin opgenomen parkeerbepaling en dubbelbestemmingen.

Bij de deelactiviteit afwijken bestemmingsplan wordt dit onderdeel verder toegelicht.

Welstandscommissie

Advies,

Het bouwplan is in overeenstemming met de objectcriteria genoemd in de welstandsnota 2012. Zie de bijlage met akkoord secretaris welstandscommissie d.d. 08-08-2019.

Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Bodemonderzoek

Op grond van de resultaten van het Bodemonderzoek vlg. NEN 5740 bestaat uit oogpunt van milieuhygiëne geen bezwaar tegen de beoogde bebouwing, onder de voorwaarde dat de grond voor aanvang wordt gesaneerd.

Advies Bodem

Uit het aangeleverde bodemonderzoek blijkt dat er op een deel van het perceel sprake is van een kleinschalige sterke verontreiniging met PAK en minerale olie. Deze verontreiniging moet worden gesaneerd voordat de locatie wordt ontwikkeld naar een woonfunctie. De vergunninghouder moet voorafgaand aan de sanering een plan van aanpak indienen bij de gemeente ter goedkeuring. De sanering moet door een BRL 7000 erkende aannemer worden uitgevoerd. Het saneringsresultaat moet worden gecontroleerd door een BRL 6000 erkende bodemintermediair. Na de sanering moet bij de gemeente een evaluatierapport worden ingediend ter goedkeuring. Pas na goedkeuring kan de locatie verder worden ontwikkeld. Bij alle werkzaamheden op het terrein voorafgaand aan de sanering moet zogenaamde "versmering" van de verontreiniging te allen tijde worden voorkomen.

Archeologische waarden

Het verbod tot het verstoren van de bodem als bedoeld in art. 18, lid 1 van de Erfgoedverordening is niet van toepassing, omdat de planomvang de toegestane oppervlakte of aanlegdiepte niet overschrijdt.

Bouwbesluit, bouwverordening

Met de aan de vergunning verbonden voorwaarden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

De constructie is aan de hand van de tot nu ingediende bescheiden en ten behoeve van de vergunningverlening op hoofdlijnen beoordeeld.

Ingediende constructieve bescheiden:

- Gewichtsberekening_Huizen dd 12-09-2019

Hierbij de navolgende opmerking:

- De stabiliteit van de woningen dient nader te worden beschouwd en getalsmatig te worden onderbouwd.

Bijzonderheden

Geen.

Advies

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onder de gestelde voorwaarden te verlenen.

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

- aanvraagformulier, ontvangen 11-04-2019;
- ruimtelijke onderbouwing 44001654.20181716, ontvangen 28-05-2019;
- TO-01 tekeningen en situatie, ontvangen 19-04-2019;
- TO-02 detailtekeningen, ontvangen 24-07-2019;
- TO-03 rioleringstekening, ontvangen 11-04-2019;
- TO-04 tekening bouwbesluit, ontvangen 11-04-2019;
- gewichtsberekening B18.729.11, ontvangen 16-09-2019;
- geluidsrapport LBP Sight, ontvangen 19-04-2019;
- Bouwbesluitrapportage woning 1, ontvangen 11-04-2019;
- Bouwbesluitrapportage woning 2, ontvangen 11-04-2019;
- EPC-berekening Uniec2.2 woning 1, ontvangen 11-04-2019;
- EPC-berekening Uniec2.2 woning 2, ontvangen 11-04-2019;
- kleur- en materiaalkeuze, ontvangen 11-04-2019;
- Rapportage Milieuprestatie gebouw, ontvangen 11-04-2019;
- Gewichtsberekening Huizen, ontvangen 16-09-2019

De stukken hebben registratienummer en stempeldatum:

Omgeving, team vergunningen,

coördinator vergunningen

M. van Huizen

J. Boonen

O M G E V I N G S -
V E R G U N N I N G

Nr: ROW - 190260

Postreg.nr:

Ontwerp

Burgemeester en wethouders van Huizen,

gezien de aanvraag van : MBB Ontwikkeling B.V. MBB Ontwikkeling B.V.
wonende/gevestigd : Westkanaaldijk 19
de gemeente : 3606 AL MAARSEN

ontvangen d.d. 11 april 2019,

voor het project omschreven als: het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning, op het perceel kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie D1844 en D2406, plaatselijk bekend De Ruyterstraat nabij nr. 18 waarbij ten behoeve van de realisering van het hiervoor genoemde project een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
- het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gezien het advies van de afdeling Omgeving d.d. 8 oktober 2019,

overwegende dat het bouwplan in overeenstemming is met de objectcriteria genoemd in de welstandsnota 2012,

gelet op de artikelen 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

gezien het besluit van de Raad van 10 december 2015, nr. 9, tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht,

gezien de ruimtelijke onderbouwing van "De Ruyterstraat 18" van Rho adviseurs voor leefomgeving d.d. 03-05-2019 (ontvangen op 28-05-2019),

overwegende dat tijdens de tervisielegging van het ontwerpbesluit 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,

ontwerp

besluiten

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),
- afwijken van bestemmingsplan is omgevingsvergunning art. 2.1, lid 1.c Wabo, dus geen afzonderlijke ontheffing/afwijking nodig,

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

Huizen,
Namens burgemeester en wethouders,

J. Boonen
coördinator vergunningen

VOORSCHRIFTEN

Behorende bij:
omgevingsvergunning nr. 190260
adres: De Ruyterstraat 18

Ontwerp

Voorschriften per deelactiviteit:

Activiteit bouwen (art. 2.1, lid 1.a Wabo)

- Er mag pas gestart worden met de bouwwerkzaamheden als de in te dienen stukken omtrent de bodemsanering zijn goedgekeurd, zie verder onderdeel Bodemkwaliteit.
- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de bij de vergunning behorende tekeningen en overige bescheiden.
- Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken, om aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit, dienen op het werk aanwezig te zijn en op verzoek aan de toezichthouder ter beschikking te worden gesteld.
- Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk is gereed gemeld bij het team Vergunningen, toezicht en handhaving (zie bijgevoegd formulier).
- Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33, lid 2 Wabo de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen werkzaamheden zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Bodemkwaliteit.

Uit het aangeleverde bodemonderzoek blijkt dat er op een deel van het perceel sprake is van een kleinschalige sterke verontreiniging met PAK en minerale olie. Deze verontreiniging moet worden gesaneerd voordat de locatie wordt ontwikkeld naar een woonfunctie. De vergunninghouder moet voorafgaand aan de sanering een plan van aanpak indienen bij de gemeente ter goedkeuring. De sanering moet door een BRL 7000 erkende aannemer worden uitgevoerd. Het saneringsresultaat moet worden gecontroleerd door een BRL 6000 erkende bodemintermediair. Na de sanering moet bij de gemeente een evaluatierapport worden ingediend ter goedkeuring. Pas na goedkeuring kan de locatie verder worden ontwikkeld. Bij alle werkzaamheden op het terrein voorafgaand aan de sanering moet zogenaamde "versmering" van de verontreiniging te allen tijde worden voorkomen.

- Plan van aanpak voor sanering bodem;
- Na uitvoering van sanering, een evaluatierapport aanleveren.

Voorwaarden zoals gesteld in het geluidsrapport van LBP Sight van 18-04-2019, ontvangen op 19-04-2019

- Isolerende beglazing HR++ met geluidswering van tenminste 29,5 dB;
 - Kier- en naaddichting rondom alle te openen ramen en deuren met geluidswering van tenminste 35 dB;
 - Alle draaiende delen moeten worden voorzien van een knevelende meerpuntssluiting;
 - De kozijnen moeten een geluidswering van minimaal 33 dB hebben. Dit komt overeen met standaard houten of aluminium kozijnen.
 - de scharnierkap dakelementen moeten een geluidswering van minimaal 28 dB hebben, dit moet door de kapleverancier worden aangetoond.
- (Zie voor verdere aanwijzingen bijlage A.)

Activiteit afwijken van bestemmingsplan (buitenplans)

Het is niet toegestaan het bouwwerk anders te gebruiken / te bouwen dan in de aanvraag is aangegeven.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden (art. 4.7 Bor en 2.7 Mor)

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen ter nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders de volgende bescheiden te worden ingediend.

- Definitieve constructieberekening en -tekeningen van de hoofdconstructie

Over de goedkeuring op de hoofdconstructie en de overige constructieonderdelen (detailberekening en -tekeningen prefab vloeren en dakconstructie, lateiconstructies) wordt u middels aparte brieven nader geïnformeerd.

Wij maken u erop attent dat de constructie pas na de definitieve goedkeuring op de hoofdconstructie in uitvoering mag worden genomen.

BIJLAGE A

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden
Paragraaf 1.6 Bouwbesluit

De vergunninghouder dan wel zijn aannemer dient ten minste twee (werk)dagen van tevoren, in elk geval de uitvoering van de hieronder aangegeven onderdelen te melden dan wel aan te vragen:

- start van het project
- in gebruik nemen van openbare bestrating o.d.
- het ketenplan en, indien van toepassing, de kraanbaan (2-voud)
- uitzetten van rooilijn en peilhoogte
- keuren van de grondslag bij fundering op staal
- start van heiwerk en fundering
- keuren van wapening
- storten van beton
- keuren van staalconstructie
- keuren van monster gevelsteen, dakpan en voegwerk
- uitzetten van de erfgrans door kadaster of gemeente
- voltooiing verbouwing, d.m.v. het inzenden van het bijgevoegde **gereedmeldingsformulier** art. 1.25, lid 2 Bb).

Bouwafval (Afd. 8.2 Bouwbesluit en Hfd.st. 4 Regeling bouwbesluit)

Het bouw- en sloopafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties (geldt niet voor fracties onder b t/m h indien hoeveelheid minder dan 1 m³):

- a. gevaarlijk afval, als zodanig aangeduid in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- b. steenachtig afval;
- c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- d. bitumineuze dakbedekking;
- e. teerhoudende dakbedekking;
- f. teerhoudend asfalt;
- g. niet-teerhoudend asfalt;
- h. dakgrind;
- i. overig afval.

De hiervoor genoemde fracties, alsmede eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouw- en sloopafval, moeten gescheiden worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden (art. 1.23 Bouwbesluit)

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

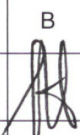
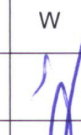
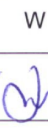
- a. de omgevingsvergunning en alle overige bescheiden in de vergunning genoemd;
- b. de statische berekeningen met bijbehorende tekeningen en andere bescheiden;
- c. kwaliteitsverklaringen van alle fabrieksmatig vervaardigde bouwonderdelen;
- d. het bouwveiligheidsplan;
- e. de gegevens en tekeningen van de diverse installaties (o.a. ventilatie, riolering, brandveiligheid, lift);
- f. andere vergunningen en ontheffingen;

Het vorenstaande is slechts een verkorte weergave van hetgeen t.a.v. de uitvoering van bouwwerken in het Bouw-

besluit is bepaald. Bij geschillen kunt u op de inhoud van deze bijlage geen beroep doen maar moet u de officiële tekst raadplegen.

Behandelend buiteninspecteur:

Zaaknummer: Z. 070130 / 899068

	B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
	Conform							
Onderwerp: Verklaring van geen Bedenkingen voor project De Ruyterstraat 18	Behandelen							

Advies

1. De gemeenteraad voorstellen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project 'de Ruyterstraat 18'.
2. Instemmen met ter visie legging van de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken.

Beslissingsdatum: 13 JUNI 2019

Openbaar: Ja- passief			RIS: Ja	Fk:	
Auteur	:	M. Beuving	Port. Houder Boom	Commissiebehandeling Fysiek Domein juni sept.	Raadsbehandeling juni sept.
Datum	:	5 juni 2019			
Afdeling	:	ROW/OMG	Behandelaar M. Beuving		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee			Vert:		

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

Toelichting:Aanleiding

Op 22 november 2018 heeft u ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van twee woningen in de vorm van een twee onder één kapper op het perceel de Ruyterstraat 18 (zie bijlage 1).

Om het project mogelijk te maken dient een uitgebreide afwijkingsprocedure, met een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, doorlopen te worden.

Kaders

- Collegebesluit 22 november 2018
- Bestemmingsplan Kom-West 2007
- Artikel 2.27 en 3.10 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht
- Raadsbesluit 10 december 2015, agendapunt 9, 'Aanpassing algemene verklaring van geen bedenkingen',

Argumentatie

Ten aanzien van beslispunt 1

Draagvlak

Bij uw besluit van 22 november 2018 heeft u besloten om op basis van het verzoek dat er toen lag, nog niet een voorstel aan de raad voor te leggen voor een verklaring van geen bedenkingen. U heeft besloten deze verklaring te koppelen aan een aanvraag omgevingsvergunning voor dit project, waarbij ook inzicht gegeven moest worden in het draagvlak voor het plan.

Op 2 oktober 2018 heeft de initiatiefnemer een eerste keer met de omwonenden gesproken. Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer de omwonenden schriftelijk over het plan geïnformeerd en aangegeven wat er met eerdere reacties is gedaan (zie bijlage 2). De aanvraag omgevingsvergunning is op 11 april 2019 ingediend. Naar aanleiding van de brief van de initiatiefnemer is er op 17 mei 2019 met de bewoners van de Koningin Julianastraat 31, 33 en 35 gesproken over het plan en de schaduwstudie. Dat gesprek is positief verlopen. Van de andere omwonenden heeft de initiatiefnemer geen reactie meer ontvangen. Het plan lijkt daarmee op draagvlak uit de omgeving te kunnen rekenen.

Bij het besluit van 22 november 2018 is al ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Bodem

Noemenswaardig in deze casus is het aspect bodem. Uit bodemonderzoek blijkt dat er op een deel van het perceel sprake is van een sterke verontreiniging met PAK en minerale olie. Deze verontreiniging moet worden gesaneerd voordat de locatie wordt ontwikkeld naar een woonfunctie, de initiatiefnemer heeft aangegeven dit op te pakken. In de omgevingsvergunning wordt dit als voorwaarde voor de ontwikkeling opgenomen. Op het overige deel van het terrein is sprake van een lichtere verontreiniging met bestrijdingsmiddelen. Als gevolg van deze verontreiniging voldoet de bodem niet aan de maximale waarde wonen, zoals die is gesteld in het Besluit bodemkwaliteit en de Nota Bodembeheer.

Ten aanzien van deze lichte verontreiniging met bestrijdingsmiddelen zijn er echter geen gevolgen voor de volksgezondheid, de verontreiniging blijft ruimschoots onder de interventiewaarde. Deze verontreiniging leidt er wel toe dat bij eventuele toekomstige bodemingrepen op het perceel deze grond niet mag worden toegepast op andere woonlocaties.

Er blijken nagenoeg geen juridische mogelijkheden te zijn om deze beperking voor het grondverzet voor de toekomstige eigenaren vast te leggen. Wel wordt er een extra voorwaarde aan de vergunning toegevoegd waarmee de vergunninghouder gewezen wordt op de regels uit de Nota bodembeheer en de zorgplicht uit de Wet Bodembescherming. Toekomstige bewoners kunnen daarmee op de hoogte

zijn van deze beperking. In de praktijk betekent dit dat toekomstige bewoners zelf verantwoordelijk zijn om juist te handelen als het scenario zich voordoet dat zij deze grond aan anderen aanbieden voor hergebruik.

In dit geval worden geen nadere acties voorgesteld om de volgende redenen:

1. Er zijn geen gevolgen voor de volksgezondheid;
2. De waarde van de verontreiniging ligt ruim onder de interventiewaarde;
3. De kans dat de grond door toekomstige bewoners aan anderen wordt aangeboden voor hergebruik is zeer klein;
4. Er is (nog) geen juridisch aanknopingspunt om nadere acties af te dwingen;
5. De woningbouw is gewenst op deze locatie.

Ten aanzien van beslispunt 2

Nadat de raad heeft ingestemd met de ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen kan de ontwerp omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing en het besluit van de raad ter visie gelegd worden. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring te beschouwen als er geen zienswijzen worden ingediend.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Voorafgaand aan ter visielegging van de ontwerp omgevingsvergunning wordt een akkoordverklaring voor de plankosten en een planschade overeenkomst getekend.

Communicatie

Nadat de raad een besluit heeft genomen over de ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen wordt de ontwerp omgevingsvergunning verder voorbereid. Omwonenden worden geïnformeerd op het moment dat de ontwerp vergunning met bijbehorende stukken ter visie worden gelegd. De ter visie legging wordt ook gepubliceerd op de website, in de Omrooper en in de Staatscourant.

Uitvoering en evaluatie

Na besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen wordt de ontwerp omgevingsvergunning verder voorbereid. De ontwerp omgevingsvergunning wordt samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zes weken ter visie gelegd. In deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt de omgevingsvergunning zo snel mogelijk na deze periode verleend. De vergunningverlening is gemandateerd aan de teamleider van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving. De ontwerpverklaring kan in het geval dat er geen zienswijzen zijn ingediend aangemerkt worden als definitieve verklaring.

Mochten er wel zienswijzen worden ingediend, dan wordt een Nota beantwoording zienswijzen opgesteld die gelijktijdig met een voorstel voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan u wordt voorgelegd.

Bijlagen

1. Collegebesluit 22 november 2018;
2. Informatiebrief initiatiefnemer aan omwonenden;
3. Concept raadsvoorstel ontwerp verklaring van geen bedenkingen;
4. Concept ruimtelijke onderbouwing, exclusief bijlagen (voor bijlagen kunt u het zaaksysteem raadplegen of contact opnemen met Rik Bos)

Omgeving,
Beleid,
M. Beuving

BESLUITBLAD RAAD

Betreft:

- raadsvergadering
- agendapunt
- voorstel over

30 september 2019 (voortzetting van raadsvergadering 26 september 2019)
15

Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van twee woningen aan de De Ruyterstraat 18

- zaaknummer

Z.070130 / D.899068

Het aan de raad voorgestelde besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor de bouw van twee woningen op het perceel de Ruyterstraat 18.
2. De onder 1 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen op de ontwerpverklaring zijn ingediend.
3. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bouwplan de Ruyterstraat 18.

Het door de raad genomen besluit:

- Bij aanvang van de behandeling meldde de heer Doorn (ChristenUnie), dat hij de initiatiefnemers persoonlijk kent en zich om die reden (o.g.v. artikel 28 Gemeentewet) zal onthouden van deelname aan de beraadslagingen en de stemming over dit voorstel.
- Conform voorstel besloten (26 stemmen voor). Mevrouw Terlouw (ChristenUnie) wenst aantekening bij de instemming met beslispunt 1, dat niet wordt ingestemd met de argumentatie "Opzet van het plan is in lijn met woningen in de omgeving".

De griffier,



De voorzitter,



Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van twee woningen aan de De Ruyterstraat 18

<i>Raadsvergadering</i>	30 september 2019 (voortzetting raadsvergadering 26 september 2019), agendapunt 15 - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	17 september 2019
<i>Bijlage(n)</i>	2
<i>Zaaknummer</i>	Z.070130 / D.899068
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 16 september 2019 (voortzetting van vergadering 11 september 2019), agendapunt 7.7
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder R.G. Boom
<i>Informatie bij</i>	Michel Beuving
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	m.beuving@huizen.nl / (035) 528 15 17

Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor de bouw van twee woningen op het perceel de Ruyterstraat 18.
2. De onder 1 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen op de ontwerpverklaring zijn ingediend.
3. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bouwplan de Ruyterstraat 18.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

M.B.B. Ontwikkeling B.V. heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een twee onder één kapper aan de Ruyterstraat 18. De bouw van deze woningen is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een uitgebreide afwijkingsprocedure is nodig om het plan te kunnen vergunnen. Onderdeel van deze procedure is een door uw raad af te geven Verklaring van geen bedenkingen.

Op 10 december 2015 is een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit geval past daar niet in, omdat geen sprake is van de bouw voor een doelgroep. Een aparte verklaring van geen bedenkingen is daarom nodig.

Argumentatie

Ten aanzien van beslipunt 1.

Woningbouw was mogelijk op grond van vorig bestemmingsplan, niet op grond van huidig bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan (Kom-West 2007) zijn er geen bouwmogelijkheden aanwezig op het perceel. Op grond van het vorige bestemmingsplan (Kom-West 1979) waren er wel bouwmogelijkheden aanwezig ten behoeve van woningbouw. Uit de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan is niet duidelijk waarom deze bouwmogelijkheid is verdwenen. Dit geeft aanleiding om toch een bouwmogelijkheid mogelijk te maken.

Opzet van het plan is in lijn met woningen in de omgeving

Het plan voorziet in de bouw van een twee onder één kapper met een goothoogte van ongeveer 6 meter en een bouwhoogte van ongeveer 10,50 meter. Er is sprake van bebouwing in twee lagen met een kap. Deze bebouwing komt in de directe omgeving vaker voor en is daarmee in lijn met de directe omgeving. Gelet op de relatief forse bebouwing op het naastgelegen perceel, een woongebouw voor mensen met dementie, is de hoogte goed passend in het straatbeeld.

De referentie voor de architectuur en het materiaalgebruik is de in de straat aanwezige jaren 30 architectuur. Daarmee is het gevraagde stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Doorstroming op de woningmarkt

Het project past niet binnen de gestelde doelgroepen, maar zorgt wel voor een gewenste doorstroming op de woningmarkt en is een stedenbouwkundig gewenste invulling van dit perceel. Er is daarmee aanleiding om uw raad voor te stellen om in dit geval een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Initiatiefnemer heeft met de omgeving gesproken

Voorafgaand aan het indienen van het verzoek om medewerking heeft de initiatiefnemer met de directe omgeving over het plan gesproken.

Op 2 oktober 2018 heeft de initiatiefnemer een eerste keer met de omwonenden gesproken. Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer de omwonenden schriftelijk over het plan geïnformeerd en aangegeven wat er met eerdere reacties is gedaan (zie bijlage 1).

De aanvraag omgevingsvergunning is op 11 april 2019 ingediend. Naar aanleiding van die informatie is er op 17 mei 2019 met de bewoners van de Koningin Julianastraat 31, 33 en 35 gesproken over het plan en de schaduwstudie. Dat gesprek is positief verlopen. Van de andere omwonenden heeft de initiatiefnemer geen reactie meer ontvangen.

Het plan lijkt op voorhand op draagvlak uit de omgeving te kunnen rekenen.

Ten aanzien van beslispunt 2.

Na uw besluit wordt de ontwerp omgevingsvergunning verder voorbereid. De ontwerp omgevingsvergunning wordt samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zes weken ter visie gelegd. In deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt de omgevingsvergunning zo snel mogelijk na deze periode verleend. De vergunningverlening is gemandateerd aan de teamleider van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

De ontwerpverklaring kan in het geval dat er geen zienswijzen zijn ingediend aangemerkt worden als definitieve verklaring.

Mochten er wel zienswijzen worden ingediend, dan wordt een Nota beantwoording zienswijzen opgesteld die gelijktijdig met een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan u wordt voorgelegd.

Ten aanzien van beslispunt 3.

Met de initiatiefnemer wordt voordat het plan ter inzage wordt gelegd een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst staan afspraken over legeskosten, mogelijke planschade en eventuele kosten voor aanpassing van of schade aan openbaar gebied.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Als u besluit om niet in te stemmen met de Verklaring van geen Bedenkingen, dan betekent dit dat de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd moet worden.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, het proces dat de initiatiefnemer met de omgeving heeft doorlopen en de stedenbouwkundige aanvaard-baarheid van het plan wordt dit alternatief niet aanbevolen.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer met de directe omgeving over het plan gesproken. Daarnaast worden omwonenden geïnformeerd op het moment dat de ontwerp vergunning ter visie wordt gelegd.

Beslistermijn

Binnen 26 weken na het indienen van de aanvraag dient ons college een besluit te nemen. De aanvraag is op 11 april 2019 ingediend, wat betekent dat er 11 oktober een besluit genomen moet worden. Voor die tijd moet de procedure van ter visie ligging en eventuele verwerking van zienswijzen doorlopen zijn. Gelet op die procedure is een besluit op 11 juli gewenst.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De omgevingsvergunning kan verleend worden door toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Onderdeel van de procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, dit is in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nader beschreven.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Voorgeschreven procedure

Nadat u heeft ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt de ontwerp omgevingsvergunning voorbereid. De ontwerpverklaring wordt daarna samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd. Gedurende zes weken kan een ieder dan zienswijzen indienen over de ontwerp besluiten. Na afloop van deze periode worden eventuele zienswijzen beoordeeld. Zie verder bij beslispoint 2 onder het kopje argumentatie van dit raadsvoorstel.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

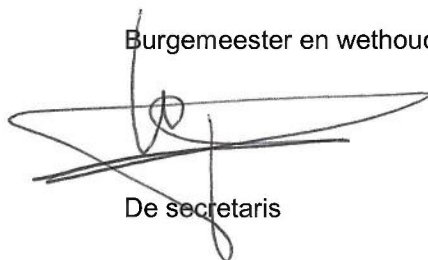
Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Brief initiatiefnemer aan omwonenden voorafgaand aan indiening aanvraag omgevingsvergunning.
- Ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders,



De secretaris

De burgemeester



Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 16 september jl., welke een voortzetting was van de commissievergadering van 11 september jl..

De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van CDA, PvdA, Leefbaar Huizen, Dorpsbelangen Huizen, Transparant Huizen en SGP adviseren u in te stemmen met het voorstel.

De vertegenwoordigingen van de fracties van VVD, D66, GroenLinks en ChristenUnie behielden het standpunt voor en namen het voorstel mee terug naar de fractie voor nader beraad.