



Voorstel aan college B&W van Huizen

Registratiedatum:
15 JUNI 2015

B&W procedure	Dir.	Secr.	B	W	W	W	W
Conform							
Behandelen							

Onderwerp: Omgevingsvergunning
Plaveenseweg 2 (locatie Schoeman)

Advies

1. Instemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning;
2. De omgevingsvergunning verlenen zonder aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen;
3. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Beslissingsdatum:
24 JUNI 2015

Openbaar: Nee - wordt openbaar nadat betrokkenen zijn geïnformeerd		RIS: Ja	Fk: M. Beuving, H. Brasser, B. van Bakkum, J. Luizink, T. van Zundert M. Beuving, H. Brasser, B. van Bakkum, J. Luizink, T. van Zundert	
Auteur	: D. den Tenter	Port. Houder Verbeek	Commissiebehandeling	Raadsbehandeling
Datum	: 9 juni 2015			
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar D. den Tenter		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee		Vert:		

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

Toelichting:

Aanleiding

De ontwerp omgevingsvergunning bouwplan Plaveenseweg 2 (locatie Schoeman) en de ruimtelijke onderbouwing hebben met ingang van 27 maart 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend.

De volgende stap in het proces is instemming met de beantwoording van de zienswijzen waardoor de vergunning kan worden verleend

Kaders

1. bestemmingsplan Dorp

Argumentatie

1. *Instemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning.*

Tijdens de ter visie ligging van de ontwerp omgevingsvergunning zijn 6 zienswijzen ingediend. In de Nota beantwoording zienswijze zijn deze zienswijzen kort samengevat, voorzien van een reactie en een conclusie (zie bijlage 1).

2. *De omgevingsvergunning verlenen zonder aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen*

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de vergunning. Nadat u de omgevingsvergunning heeft verleend wordt deze ter inzage gelegd en start de beroepstermijn. Eerder heeft u ingestemd met de ontwerp omgevingsvergunning, zie hiervoor het collegebesluit van 23 februari 2015 (INT1500120). De ruimtelijke onderbouwing van dit besluit is niet aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning.

3. *Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen*

Op grond van artikel 6.12 van de wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen als sprake is van een bouwplan. Van de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien als het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. Via een Koop- realiseringsovereenkomst d.d. 12-12-2014 stemt de aanvrager in met het betalen van de kosten voor aanpassingen van en/of schade aan openbaar gebied naar aanleiding van de werkzaamheden en of het bouwplan.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. Zij krijgen de beantwoording van de zienswijze toegestuurd en worden geïnformeerd over de vervolgprocedure. Deze vervolgprocedure ziet er als volgt uit:

1. De omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd;
2. In deze (beroeps)termijn kan beroep bij de Rechtbank ingesteld worden tegen het besluit;
3. Beroep kan alleen ingesteld worden als eerder een zienswijze is ingediend, of als aangetoond kan worden dat men niet eerder in staat is geweest om een zienswijze in te dienen;
4. De besluiten treden daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er, naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Het besluit treedt dan pas in werking nadat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening.

Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning bouwplan Plaveenseweg 2 (locatie Schoeman)
2. Verkeersonderzoek, Koningin Wilhelminastraat – Plaveenseweg

Omgeving
Beleid,



D. den Tenter

Nota beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning bouwplan Plaveenseweg 2 (locatie Schoeman)

De ontwerp omgevingsvergunning bouwplan Plaveenseweg 2 (Schoeman) heeft met ingang van 27 maart 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend door de bewoners van:

- 1. Kon. Wilhelminastraat 15a, Huizen**
- 2. Lindenlaan 47, Huizen**
- 3. Langestraat 50, Huizen**
- 4. Kon. Wilhelminastraat 19, Huizen**
- 5. Kon. Wilhelminastraat 23, Huizen**
- 6. Plaveenseweg 7, huizen**

Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. Met betrekking tot de ingediende zienswijzen wordt het volgende opgemerkt: De ingediende zienswijze zijn samen te voegen tot de volgende samenvatting;

Samenvatting schriftelijke zienswijze

- A.** Wat is de functie van het bestemmingsplan in relatie tot een gewijzigd plan.
- B.** Het terugbrengen van het aantal woningen om een open bebouwingsbeeld te bewerkstelligen.
- C.** Het terugbrengen van de nokhoogte zoals beschreven in het huidige bestemmingsplan om schaduwwerking te verminderen.
- D.** De twee bouwvlakken aan de Plaveenseweg enkele meters naar achteren verplaatsen.
- E.** Voor de woningen aan de Plaveenseweg in de omgevingsvergunning opnemen dat er geen dubbele dakkapellen mogen worden geplaatst.
- F.** Nader onderzoek doen naar parkeren en verkeersstromen in relatie tot bouwplan Plaveenseweg 2 (Schoeman) en het KWS terrein.
- G.** Parkeercluster Kon. Wilhelminastraat verkleinen en langspaarkeerplaatsen aan de Plaveenseweg realiseren.
- H.** Bomen aan de Kon. Wilhelminastraat behouden (1 plataan en 4 lindebomen)
- I.** In de omgevingsvergunning opnemen dat bestaande opstallen worden verwijderd en het gehele terrein tijdelijk als tuin te bestemmen.
- J.** Hoe werkt het indienen van planschade en tegen welk plan?

Overwegingen

A. In het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruikersmogelijkheden van gronden vastgelegd. Het geldend bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementengebouw met 24 appartementen met een parkeerkelder, in overeenstemming met een eerdere aanvraag, mogelijk. Door veranderde marktomstandigheden is dit plan niet haalbaar gebleken en is voor deze locatie een nieuw plan gemaakt. Het nieuwe plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Dorp, vastgesteld door de gemeenteraad in november 2012. Het woningtype, de bouwvlakken, de bestemming (tuin wordt deels wonen) en de rooilijn wijken af. Het gaat hier in ruimtelijke /stedenbouwkundige zin om een beperkte afwijking van de invulling van deze locatie zoals die in het recent vastgestelde bestemmingsplan voor ogen heeft gestaan. Namelijk een woonbestemming in plaats van een bedrijfsbestemming. Het woningaantal en het toegelaten totale bouwvolume zijn in omvang nu duidelijk beperkt. Om te kunnen vergunnen is een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig. Het nieuwe plan beantwoordt zonder meer aan de doelstellingen van het geldende bestemmingsplan namelijk een woonbestemming.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

B. Het zorgvuldig vormgegeven plan kan niet zonder meer met twee woningen worden verminderd. De bestaande bebouwing aan de Plaveenseweg heeft een wisselende gevellengte. Plaveenseweg 10-14 heeft een gevellengte van ca. 24 meter, de gevellengte van Plaveenseweg 7-9-11 is 21 meter en de gevellengte van Engweg 1 en Lindenlaan 48-50 bedraagt 33 meter. Het nieuwe bouwplan heeft een gevellengte aan de Plaveenseweg van 22 en 11 meter en is dus qua gevelbreedte passend in het huidige straatbeeld. De nieuwe bebouwing aan de Plaveenseweg heeft een oost- west oriëntatie. Deze situering is een belangrijk ruimtelijk en stedenbouwkundig kenmerk van het oude dorp. Bijkomend feit is dat door deze oriëntatie de achtertuin gericht is op het zuiden. Ook de lage goothoogte van 3 tot 3,5 meter en het toepassen van zadeldakken in het plan is passend in het oude dorp. In de huidige situatie is de locatie bijna volledig bebouwd. Het geldend bestemmingsplan laat ook een hoge bebouwingsdichtheid toe.

Conclusie

Het voorliggende plan is in alle opzichten verantwoord ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. De bebouwingsdichtheid is afgenomen. In combinatie met grondgebonden woningen sluit dit plan zeer goed aan op de bestaande bebouwde omgeving. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

C. De nokhoogte aan de Plaveenseweg blijft gelijk aan de nokhoogte van het geldende bestemmingsplan. De nokhoogte aan de Lindenlaan en Koningin Wilhelminastraat wordt met 40 centimeter overschreden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Vanuit architectonisch oogpunt, de compositie en gebruik van het gebouw en om voldoende bruikbare woonruimte te creëren is deze overschrijding te verklaren. Het geheel geeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt een acceptabel beeld. De overschrijding heeft geen grote ruimtelijke impact op het totale beeld. Bijkomend voordeel is dat bij gebruik van kappen de schaduwwerking in de straat minder is dan bij platte daken.

Uit het bezonningsonderzoek blijkt tevens dat de bestaande woningen voldoende bezonningsuren hebben volgens de minimumnorm van TNO. Hiervan is sprake als er ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag, in de periode van 19 januari – 21 november (gedurende 10 maanden), in de woonkamer, kunnen zijn.

In de periode van 1 februari tot en met 1 november voldoen de bestaande woningen aan de Lindenlaan, Plaveenseweg en Koningin Wilhelminastraat aan de streefnorm van TNO.

Door het naar voren schuiven van de nieuwe bebouwing, in de richting van de Plaveenseweg, wordt het aantal bezonningsuren, in de periode 19 januari – 21 november, minder. Echter wordt er wel voldaan aan de minimumnorm van TNO.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

D. Het plan maakt het nu mogelijk om 11 parkeerplaatsen in een parkeercluster 'uit het zicht' van de openbare ruimte te realiseren. Door voor deze oplossing te kiezen blijft een deel aan de Plaveenseweg vrij van geparkeerde auto's. Voor het straatbeeld is dit een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het nu gepresenteerde plan is een uitgebalanceerd plan waarbij het niet zonder meer mogelijk is om met twee bouwvlakken te schuiven.

Conclusie

Door de beperkte maatvoering is verschuiving ruimtelijk gezien niet mogelijk en wenselijk.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

E. In de welstandsnota 2012 zijn de criteria opgenomen waaraan een dakkapel moet voldoen. Een dakkapel dient aan de onderzijde tussen 0,50 en 1,00 m van de dakvoet te worden geplaatst. Een dubbele dakkapel is door dit plaatsingsvoorschrift niet mogelijk en daarom behoeven er geen voorwaarden in de omgevingsvergunning te worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

F. Het verkeersonderzoek is als bijlage bij dit document gevoegd.

G. Dit is geen wenselijke oplossing omdat het plan dan in zijn totaliteit wordt omgeven met langspaarkeerplaatsen. Er is een bewuste keuze gemaakt om zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein en 'uit het zicht' van de openbare ruimte te concentreren en zo de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

H. Door een herprofilering aan de Koningin Wilhelminastraat worden 4 grootbladerige lindebomen en 1 plataan gerooid. De herprofilering is nodig om een inrit en vijf langspaarkeerplaatsen te realiseren. De 4 bestaande lindebomen staan in voedselarme grond en verkeren in een slechte conditie waardoor de levensverwachting beperkt is. Door de realisatie van een parkeercluster, om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te creëren, is de bebouwing van de Plaveenseweg verschoven. Hierdoor is de plataan niet te handhaven.

Bij de herplant wordt voor een ander type lindeboom gekozen. Een belangrijke overweging voor de keuze is dat er voor een boom gekozen is die lang mee kan en geen plak op de auto's veroorzaakt. Deze bomen hebben geen last van bladluis en door het toepassen van bodemverbetering ontstaat er geen wortelopdruk. De 3 bestaande lindebomen aan de Lindenlaan blijven behouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

I. Het is niet mogelijk om een tijdelijke tuinbestemming in de omgevingsvergunning op te nemen nadat de bestaande opstallen zijn gesloopt. Er is geen juridisch kader om dit voorstel op te nemen. Een verandering van een bestemming wordt door middel van een bestemmingsplan wijziging geregeld. De intentie van de initiatiefnemer is om na het verkrijgen van de omgevingsvergunning de opstallen te slopen. Daarna start de realisatie van het bouwplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

J. De wettelijke basis voor een verzoek om tegemoetkoming in planschade, zo ook het besluit dat de grondslag mag zijn, is geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor nader onderzoek in uw situatie is wel een apart verzoek nodig dat aan een aantal voorwaarden moet voldoen. Die regels zijn opgenomen in de procedureverordening tegemoetkoming in planschade gemeente Huizen 2008, in te zien via de website van de gemeente Huizen; www.huizen.nl – bouwprojecten – planschade.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning

7. Kon. Wilhelminastraat 23, Huizen

De bewoners aan de Koningin Wilhelminastraat 23 hebben naast de 10 bovenstaande zienswijzen nog twee extra zienswijzen ingediend.

K. Is het mogelijk om de kap van de geplande woning aan de Koningin Wilhelminastraat een kwartslag te draaien.

L. Kan, bij eventuele herplant van de 4^e boom, tegenover Wilhelminastraat 23a, op dezelfde plek of ca. één meter zuidelijker worden geplant.

Overwegingen

K. Kenmerkend voor de bestaande woningen aan de Koningin Wilhelminastraat zijn de mansarde- en zadeldakken. De oriëntatie van de nok is overwegend parallel aan de weg. Om de diversiteit van het bebouwingsbeeld te versterken zijn aan de Lindenlaan de topgevels naar de straat gericht. Bij de Koningin Wilhelminastraat is aangesloten op het bebouwingsbeeld van de bestaande omgeving waarbij de nok parallel aan de weg is georiënteerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

L. Een verschuiving van 1 meter van de boom is niet mogelijk. Dit gaat ten koste van een parkeerplaats. Herplant op dezelfde locatie is ook niet mogelijk. De inrit is dan niet bruikbaar (zie onderstaande afbeelding).



Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Einde Nota

Verkeersonderzoek

Koningin Wilhelminastraat – Plaveenseweg

Huizen

1 juni 2015

Verkeersonderzoek Koningin Wilhelminastraat – Plaveenseweg

Aanleiding

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen en vragen tijdens de informatieavond van het bouwplan op het Schoemanterrein d.d. 09-03-2015 is dit verkeersonderzoek opgesteld.

Onderzoeksgebied

Op onderstaande afbeelding is het onderzoeksgebied aangegeven. Binnen het onderzoeksgebied ligt de locatie van de voormalige Schoemanlocatie en de KWS school (grijs aangegeven). Deze twee locaties worden herontwikkeld. Om inzicht te krijgen in de verkeersstromen en het parkeren in het gebied is dit onderzoek opgesteld



legenda

- parkeren op eigen terrein
- parkeren openbaar gebied
- blauwe zone
- projectgrens
- onderzoeksgebied

Parkeernorm

Uitgangspunt bij het vaststellen van de parkeernormen is het verkeerscirculatieplan van februari 2013. De parkeernorm die voor bestaande woningbouw geldt bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning. Voor nieuwbouwwoningen met een bruto oppervlakte groter dan 80m² geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor nieuwbouwwoningen met een bruto oppervlakte kleiner dan 80m² geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.

Parkeren

Om het aantal parkeerplaatsen inzichtelijk te maken is het onderzoeksgebied in een vijftal deelgebieden ingedeeld. De volgende gebieden zijn benoemd;

1. Omgeving Schoemanterein
2. Koningin Wilhelminastraat 19, 21, 23 en 23a
3. Omgeving KWS terrein
4. Koningin Wilhelminastraat 29, 31, 33, 33a, 35, 16, 18, 20 en 22
5. Plaveenseweg 3, 7, 9, 11, 10 en 14, Koningin Wilhelminastraat 15a en 17, Lindenlaan 47

Deelgebieden

1. Omgeving Schoemanterein

In totaal 10 woningen met een parkeernorm van 1,8. Hiervoor zijn 18 parkeerplaatsen nodig. 15 parkeerplaatsen worden op eigenterrein gerealiseerd. De overige 3 parkeerplaatsen bevinden zich in de Koningin Wilhelminastraat. De blauwe zone aan de Lindenlaan is niet bij deze telling meegenomen.



2. Koningin Wilhelminastraat 19, 21, 23 en 23a

In totaal 4 woningen met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. In totaal zijn er 6 parkeerplaatsen nodig. Er is 1 parkeerplaats op eigen terrein. In het openbaar gebied zijn 5 parkeerplaatsen aanwezig.



legenda

- parkeren op eigen terrein
- parkeren openbaar gebied
- blauwe zone
- projectgrens
- onderzoeksgebied

3. Omgeving KWS terrein

Op het KWS terrein worden in totaal 14 woningen gerealiseerd. Zeven woningen hebben een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 80 m². De parkeernorm hiervoor is 1,4. het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt $7 \times 1,4 = 9,8$ parkeerplaats. De overige zeven woningen hebben een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. $7 \times 1,8 = 12,6$. in totaal zijn er 22,4 afgerond 22 parkeerplaatsen nodig. Deze 22 parkeerplaatsen worden allemaal op eigenterrein gerealiseerd.



legenda

- parkeren op eigen terrein
- parkeren openbaar gebied
- blauwe zone
- projectgrens
- onderzoeksgebied

4. Koningin Wilhelminastraat 29, 31, 33, 33a, 35, 16, 18, 20 en 22

In totaal 9 woningen met een parkeernorm van 1,5 per woning. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 14 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 9 parkeerplaatsen aanwezig. In het openbaar gebied zijn 6 parkeerplaatsen aanwezig. In dit deel van de Koningin Wilhelminastraat is een surplus van 1 parkeerplaats.



legenda

- parkeren op eigen terrein
- parkeren openbaar gebied
- blauwe zone
- projectgrens
- onderzoeksgebied

5. Plaveenseweg 3, 7, 9, 11, 10 en 14, Koningin Wilhelminastraat 15a en 17, Lindenlaan 47

In totaal zijn er 9 woningen in dit deelgebied. De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning. Dit brengt het aantal benodigde parkeerplaatsen op 14.

Op eigen terrein zijn er 6 parkeerplaatsen aanwezig. In het openbaar gebied zijn 10 parkeerplaatsen aanwezig. Voor dit deelgebied is een surplus van 2 parkeerplaatsen.



legenda

- parkeren op eigen terrein
- parkeren openbaar gebied
- blauwe zone
- projectgrens
- onderzoeksgebied

Conclusie parkeren

Uitgaand van de bij dit verkeersonderzoek gehanteerde uitgangspunten is de volgende conclusie te trekken. Binnen het aangegeven onderzoeksgebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. In sommige deelgebieden is zelfs een surplus aan parkeerplaatsen volgens de gehanteerde parkeernormen zoals deze zijn geformuleerd zijn in het verkeerscirculatieplan.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend door middel van de CROW-publicatie 317 'Verkeer en parkeren'. De Koningin Wilhelminastraat is een straat die in een 30 km/uur gebied ligt in het Oude Dorp van Huizen. De straat is als een erftoegangsweg ingericht.



Afbeelding: uitsnede verkeerscirculatieplan wegencategorisering deelgebieden

De voertuigenintensiteit is het aantal voertuigen dat een punt gedurende een bepaalde tijdsduur passeert.

De verkeersgeneratie voor twee-onder-een-kapwoningen en tussen- hoekwoningen gelegen in een matig stedelijk gebied in de schil van het centrum bedraagt 7,3.

Het aantal woningen aan het onderzochte deel van de Koningin Wilhelminastraat bedraagt in de nieuwe situatie 37 woningen.

De verkeersgeneratie voor dit deel van de straat komt daarmee op circa 270 motorvoertuigen per etmaal.

Volgens de richtlijnen Duurzame inrichting van verblijfsgebieden mogen de intensiteiten op de wegen in de verblijfsgebieden tussen de 3000 mvt/etm. en 5000 mvt./etm. bedragen.

De Koningin wilhelminastraat valt in het gebied voor kleinere kernen en typische woongebieden. De grenswaarden hiervoor bedraagt 3000 motorvoertuigen per etmaal.

Conclusie

De huidige intensiteit van de Koningin Wilhelminastraat blijft ruimschoots onder de grenswaarden. Ook na de toevoeging van de 10 woningen op het Schoeman terrein en de 14 woningen op het KWS terrein blijft de intensiteit onder de grenswaarden. Hiermee voldoet het gebied aan de richtlijnen voor een duurzame veilige inrichting van verblijfsgebieden.