

VERSLAG VAN DE INSpraak OVER HET BOUWPLAN SCHOOLSTRAAT 13 OP DINSDAG 15 OKTOBER 2013 IN COMMISSIEKAMER 3 VAN HET GEMEENTEHUIS

Aanwezig namens de gemeente Huizen:

Wethouder mevrouw P.J. van Hartskamp- de Jong
E. de Wolf, stedenbouwkundige

Aanwezig namens de initiatiefnemer:

De heer J. Visser, directeur bouwbedrijf Visser en Bunschoten
De heer F. Bisseling, bouwbedrijf Visser en Bunschoten
De heer F. Plas, architect

Aanwezige buurtbewoners:

De heer H. Mos, Schoolstraat 11
De heer C.A.H.J. Janmaat, Schoolstraat 3
Mevrouw S. Lettink, Schoolstraat 9
Mevrouw J. Gooijer, Koningin Julianastraat 38a
Mevrouw N. van den Berg, Schoolstraat 7
De heer R.P. Kolle, Schoolstraat 5
De heer J.A. de Jongh, Schoolstraat 15
De heer B. Westland, bouwbedrijf Vreeswijk en Koebrugge, eigenaar van Koningin Julianastraat 32a

Inleiding

De wethouder, mevrouw van Hartskamp- de Jong, opent de inspraakbijeenkomst en legt uit wat het doel van deze avond is. Ze benadrukt, n.a.v. een vraag van de heer Mos, dat het college wel degelijk naar de insprekers luistert.

Ook al is dat niet verplicht, het college vindt het belangrijk om de buurt er in een zo vroeg mogelijk stadium bij te betrekken, dus inspraak voorafgaand aan de formele procedure. Daarom is het ontwerp ook nog niet in de welstandscommissie behandeld. Er valt dus echt iets in te spreken.

Inspraak wil overigens nooit zeggen dat insprekers altijd hun zien krijgen. Het is voor het college altijd een kwestie van verschillende belangen afwegen.

Toelichting op wijzigingscriteria

Daarna krijgt de heer De Wolf het woord. Hij loopt achtereenvolgens de verschillende criteria aan waaraan het plan moet voldoen en geeft aan dat het college heeft geconstateerd dat het plan binnen de wijzigingscriteria van het bestemmingsplan past. Dat betekent dat de gemeente voor dit plan de wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan past. Het verschil met een bestemmingsplanprocedure is dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn is om zo'n wijzigingsplan vast te stellen, daarentegen stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast.

Eén van de criteria is dat met het plan rekening wordt gehouden met de bestaande bomen. In dat verband heeft de ontwikkelaar, op advies van de gemeente, onderzoek laten doen naar de kwaliteit van de kastanjeboom die aan de straatkant staat.

Uit het onderzoek blijkt dat de kastanjeboom het beginstadium van de zogenaamde kastanjabloedingsziekte vertoont. Daardoor is de levensverwachting van deze boom minder dan 10 jaar. Het advies van het onderzoeksbureau is daarom om de boom te verwijderen en eventueel te vervangen door een kleinere boom. De boom levert echter nog geen gevaar op en is manifest in het straatbeeld. De gemeente gaat daarom uit van het handhaven van de boom zolang er niet gebouwd wordt.

Toelichting op schetsplan

De architect, de heer Plas licht het schetsontwerp toe. Hij geeft aan te hebben gekozen voor een beperking van de hoogte en maximale openheid, vandaar de mansardekappen en het doorzetten van de mansardekappen aan de zijkant.

In overleg met zijn opdrachtgever is voor de twee middelste woningen de optie voor een seniorenwoning (slaapkamer en badkamer op de begane grond) meegenomen. Aan de straatkant gaat de heer Plas voor de verdieping in principe uit van naar binnen liggende ramen, maar dakkapellen zijn daar ook mogelijk. Aan de achterkant, waar twee slaapkamers zijn gedacht, zullen de ramen kleiner zijn; aan de zijkant, waar het trappenhuis is, is een kleine raamopening voldoende.

Discussie:

De wethouder vraagt de aanwezigen beurtelings wat ze van de plannen vinden.

De heer *De Jongh* kan nu vanuit zijn keukenraam aan de zijkant op de straat kijken. In het voorstel is dat niet meer zo, ook staat er een berging direct op de erfgrans gepland.

Hij ziet in elk geval de berging graag meer naar achteren geplaatst, achter de boom die op de erfgrans staat.

De heer *Mos* vindt dat de bebouwing te dicht op zijn woning komt, eigenlijk dat de kavel te dicht bebouwd wordt, drie woningen lijkt hem beter. Hij vindt de woningen ook te hoog, een stuk hoger dan de omgeving en vindt de mansardekappen niet passen in het oude dorp. Hij pleit voor een opzet met zadeldaken als in het oude dorp.

De heer *De Wolf* zegt dat mansardekappen geen vreemd verschijnsel zijn in het oude dorp, het blokje Schoolstraat 15-17 heeft ook een mansardekap en verder verschillende vrijstaande woningen.

De heer *Kolle* kijkt niet direct op het project en is daarom minder betrokken, maar vindt ook dat er te dicht bebouwd wordt. Hij meent dat het heel vaak met plannen het geval is, blijkbaar omdat de plannen anders financieel niet uitkunnen.

De heer *Westland* vindt het een charmant plan en heeft er zeker geen problemen mee.

Mevrouw *Van den Berg* meent, net als de heer *Kolle*, dat de bebouwing te dicht is.

De heer *Janmaat* vindt de bebouwing ook te groot en te massaal.

Mevrouw *Lettink* sluit zich bij de vorige sprekers aan, ze meent ook dat de woningen niet zo hoog hoeven te zijn als het seniorenwoningen zijn. Daarnaast vindt ze dat er te weinig parkeerplaatsen zijn omdat er nu vanwege 't Vuronger al een parkeerprobleem is.

Ze vraagt de ontwikkelaar hoe hij met het bestaande hoogteverschil om gaat, het terrein bij haar woning ligt ongeveer 0,5 meter hoger dan het terrein aan de Schoolstraat. De heer *Visser* antwoordt dat er geen reden is om daar straks anders mee om te gaan. Mevrouw *Lettink* gaat ervan uit dat de bestaande 1,8 meter hoge schutting mag blijven staan.

Mevrouw *Gooijer* vindt de bebouwing ook te dicht, ze vindt ook dat er nu te veel soorten kappen komen, ze pleit voor een rustiger beeld.

Samenvatting inspraak

De wethouder vat de inspraak als volgt samen:

De buurt heeft geen moeite met het plan voor woningbouw, wel met de dichtheid (bouwen tot op de erfgrans) en de hoogte. Ook het parkeren is als een probleem genoemd en sommigen vinden de kapvorm te modern.

Ze geeft aan dat het college nu in een lastig dilemma zit: aan de ene kant heeft het college in principe met het plan ingestemd en aan de andere kant is het commentaar vanuit de buurt ook duidelijk.

Daarnaast zijn er de belangen van de ontwikkelaar die graag een uitvoerbaar plan wil realiseren.

De gemeente gaat nu eerst, samen met de ontwikkelaar, de inspraak evalueren en bekijken welke mogelijkheden of alternatieven er zijn. De insprekers worden van de voortgang op de hoogte gesteld.

globale procedure

De heer *De Wolf* legt uit hoe de procedure verder gaat, zie hierna:

- Inspraakbijeenkomst
- Toesturen verslag aan insprekers
- Verwerken inspraak/eventueel aanpassen plan
- Besluit B&W over verwerken inspraak
- Plan verder uitwerken

- Plan in welstand
- Opstellen ontwerpwijzigingsplan
- Besluit B&W: instemmen met in procedure brengen van ontwerpwijzigingsplan
- ontwerpwijzigingsplan 6 weken ter visie: mogelijkheid voor indienen zienswijzen
- zienswijzen beoordelen
- besluit B&W over ingediende zienswijzen en vaststellen wijzigingsplan
- vaststellingsbesluit publiceren
- vastgesteld wijzigingsplan 6 weken ter visie: mogelijkheid voor instellen beroep bij de Raad van State
- verlenen omgevingsvergunning

Al met al zal die procedure, vanaf de inspraak gerekend, minimaal zo'n 5 maanden duren. Dat is natuurlijk ook sterk afhankelijk van zienswijzen en eventueel ingestelde beroepen.

edewolf
16102013

Verslag informatieavond Schoolstraat 13, Huizen 21-04-2015

Op dinsdagavond 21 april is een informatieavond gehouden voor een bouwinitiatief van twee twee-onder-een-kapwoningen aan de Schoolstraat 13. Deze informatieavond is een vervolg van de informatieavond die gehouden is op 15 oktober 2013. De presentatie wordt toegestuurd aan al de aanwezigen die hun emailadres hebben achter gelaten. Dit verslag behandelt de vragen en reacties van de avond.

1. Een vraag wordt gesteld over de hoogte van de nok?
De nokhoogte in het nieuwe plan bedraagt 9 meter.

2. Blijft de boom die op de perceelsgrens staat aan de zijde van Schoolstraat 15 behouden?
De boom blijft behouden en wordt opgenomen in het nieuwe plan.

3. Dhr. H. Mos vindt het plan een verbetering ten aanzien van het plan van 15 oktober 2013. Hij vindt de locatie echter te klein voor vier woningen. Hij vindt dat de woningen te dicht op de belendende percelen komen. Ook vindt hij de nokhoogte te hoog.

Het geldend bestemmingsplan dorp is vast gesteld op 8 november 2012. Voor de locatie Schoolstraat 13 is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. Op de locatie kunnen vier woningen worden gebouwd. Dit betekent dat de eigenaar van het perceel een formeel recht heeft om vier woningen te bouwen.

Bij de behandeling van het bestemmingsplan is bezwaar gemaakt tegen het aantal van 4 woningen. De gemeenteraad heeft echter in haar afweging hier niet mee in gestemd en heeft dit bestemmingsplan vastgesteld.

De huidige bebouwing heeft een aangesloten gevel met een lengte van 20,5 meter. In de nieuwe situatie wordt de totale gevellengte twee maal 12,44 is 24,88 meter. De afzonderlijke gevel wordt echter 12,44 meter. Doordat de rooilijn verspringt, de woningen los van elkaar staan en de afzonderlijke gevellengte korter is sluit het plan beter aan bij de maat en schaal van de omgeving. De nieuwe minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,5 meter. De afstand tussen de nieuwe en bestaande woning aan de Schoolstraat 11 bedraagt circa 11 meter. Deze afstand is voldoende om het vrijstaande karakter van de woning te benadrukken.

De nokhoogte van 9 meter sluit aan bij de nokhoogte in de directe omgeving.

4. Kan het voorkomen worden dat de huidige bebouwing wordt gesloopt. Kan het gebouw niet gerenoveerd worden?

Volgens de eigenaren staat de bouwkundige staat van het gebouw dat niet toe. Het gebouw staat ook niet op de monumentenlijst en maakt geen onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht. De gemeente heeft geen wettelijke middelen om sloop te voorkomen.

Einde verslag