

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.364130 / D.1866467
Datum document	1 april 2025
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning Visserstraat 40-42
Opsteller	Bekkum, Bram van
Afdeling	Afdeling Omgeving
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	Fysiek Domein
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	15 april 2025

Toelichting besluit

Advies	In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel waarin de gemeenteraad in het kader van bindend adviesrecht gevraagd wordt een positief advies te geven op het bouwplan voor de realisering van 2 woningen op het perceel Visserstraat 40-42.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	Eerder heeft uw college een principeakkoord op het vooroverleg gegeven, zie bijlage 1 . Hierna is het plan verder uitgewerkt en is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor het afdoen van deze aanvraag is bindend advies van de gemeenteraad nodig. Zie hiervoor bijgevoegd raadsvoorstel in bijlage 2 . De aanvraag is binnen de gestelde kaders uitgewerkt.

Kaders	• Tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan) Dorp, • Woondeal MRA, • Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030, • Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek, • Raadsbesluitvorming Omgevingswet, inzake Bindend Adviesrecht d.d. 20 december 2021 (z.197155 / d.1241010), • Raadsbesluit compensatiefonds sociale woningbouw d.d 7 juli 2022 en gewijzigd vastgesteld op d.d. 3 juni 2024 (z.342551 / d.1693167), • Collegebesluit 'Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding' d.d. 29 januari 2024 (z.324001 / d.1643839), • Motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep', M4, gemeenteraad d.d. 16 december 2024 (z.382968 / d.1813865), • Collegebesluit 'Principeakkoord vooroverlegplan Visserstraat 40-42' d.d. 17 juni 2024 (z.257952 / d.1720073).
Doel/beoogd effect	Het doel van dit voorstel is om inzichtelijk te maken waarom positief tegen dit initiatief wordt aangekeken en de raad hierover om advies te vragen. Het effect daarvan moet zijn dat u aan de hand daarvan een besluit kan nemen over het wel of niet (verder) in procedure brengen van dit initiatief.
Argumenten	1.1 Het tijdelijke Omgevingsplan Dorp laat een initiatief voor de realisatie van twee woningen in de gevraagde opzet op dit perceel niet toe Het perceel is gesitueerd in het tijdelijke Omgevingsplan, deelgebied Dorp, waar een woning binnen het bestaande bouwvlak mogelijk is. Voor te stellen is dat dit dan geldt voor 1 woning. Binnen het omgevingsplan, dit deelgebied, is het aantal woningen echter niet gelimiteerd. De realisatie van 2 woningen past dus binnen het omgevingsplan. Echter wordt er ook gevraagd het bouwvlak aan te passen / te draaien. Hierdoor past het in bouwplan <u>niet</u> binnen het omgevingsplan. 1.2 Om medewerking te kunnen verlenen is een buitenplanse omgevingsplanafwijking (BOPA) nodig U heeft de bevoegdheid om van het tijdelijke Omgevingsplan af te wijken en via een ruimtelijke procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een BOPA) medewerking te verlenen als u vindt dat het gevraagde vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Oftewel, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarvoor is een belangenafweging nodig.

De gemeenteraad heeft op 20 december 2021 bepaald bij welke activiteiten zij, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, gebruik wil maken van het bindend adviesrecht. Een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit kan uw college dus alleen met instemming van de gemeenteraad verlenen. Het gaat hier om een bouwactiviteit binnen het beschermd dorpsgezicht waar bindend voor nodig is. Zie hiervoor **bijlage 2.2**. Als de gemeenteraad een negatief advies geeft, dan kan u de omgevingsvergunning niet verlenen.

1.3.1 Het toevoegen van woningen is een positieve ontwikkeling

Het toevoegen van 2 bescheiden woningen is gezien de huidige vraag naar woningen op zich een positieve ontwikkeling.

1.3.2 Bestuurlijk gezien wordt positief aangekeken tegen de realisatie van de woningen

Eerder heeft uw college een principeakkoord afgegeven ten aanzien van het vooroverleg. De huidige aanvraag is een uitwerking van dit vooroverleg en past binnen de gestelde voorwaarden.

1.3.3 Het initiatief voldoet aan de geldende parkeernorm

Voor de twee woningen zijn normatief 4 ($2 \times 1,8 = 3,6$) parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Hier wordt in het plan in voorzien.

1.3.4 Gegeven de bestaande situatie en het plan dat nu voorligt met 2 woningen is sprake van een ruimtelijk aanvaardbare situatie

In het verre verleden hebben op dit perceel twee woningen in een andere opzet (als voor-/achterhuis) gestaan. Vandaar dat het huidige bouwvlak ook haaks op de Visserstraat is gepositioneerd. Rond 1990 zijn deze woningen afgebrand waardoor de kavel vanaf dat moment braak lag. De woonfunctie en het bouwvlak zijn wel behouden binnen het omgevingsplan.

In de huidige aanvraag (en het vooroverleg) is gevraagd het bouwvlak te draaien en de woningen allebei aan de straat te situeren. Een dergelijke opzet komt vaker voor in de straat en omgeving. Een dergelijke draai van het bouwvlak is qua opzet dus voorstelbaar.

De kavel is vrij groot, zeker in relatie tot de kavels in de omgeving en heeft een oppervlakte van ca. 555 m², is ca. 26 meter diep en ca. 20 meter breed. De inpassing van 2 woningen op een dergelijk perceel is voorstelbaar. Gezien de maat en schaal van het gebied zijn onderstaande voorwaarden meegegeven voor passend plan:

- Bestaand bouwvlak uitgangspunt voor de gevraagde Zonder1kapper,
- Aan-/uit- en bijgebouwen moeten voor de twee woningen qua m²'s passen binnen de regels van het omgevingsplan en het vergunningsvrij bouwen,
- De goot- en bouwhoogte uit het omgevingsplan (3 en 7 meter) blijven uitgangspunt voor de gevraagde Zonder1kapper.

Met deze voorwaarden wordt niet afgeweken van de kaders van het huidige omgevingsplan. De uitgangspunten voor het bouwvlak, de goot- en bouwhoogte zijn hetzelfde. Enig verschil is dat er volgens het omgevingsplan en de regels vergunningsvrij bouwen bij 1 woning iets minder aan-/uit- en bijgebouwen gerealiseerd mogen worden dan bij 2 woningen. Het exacte verschil hiervan is niet in beeld gebracht maar dit verschil is als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Voor de verhouding bebouwd/onbebouwd en de afstanden van de hoofdbebouwing tot aan de omliggende percelen en (hoofd)bebouwing geldt dit ook.

Door de rooilijn van de 2 woningen iets naar achteren te leggen is het mogelijk het parkeren voor de twee woningen op een nette manier in te passen. Een dergelijke inpassing van parkeerplaatsen komt vaker voor in de straat en de omgeving.

1.3.5 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft ingestemd met het bouwplan

De CRK heeft bij de verdere uitwerking van het plan meerdere keren negatief advies afgegeven. Inmiddels heeft de CRK positief geadviseerd op het bouwplan.

1.3.6 De aanvraag past binnen het doelgroepenbeleid 'compensatiefonds sociale woningbouw'

Op het betreffende perceel is in het omgevingsplan een bouwvlak voor een woning gesitueerd. Er wordt maar 1 extra woning op het perceel gevraagd, de andere woning is al mogelijk binnen het omgevingsplan. Ten aanzien van het 'compensatiefonds sociale woningbouw' biedt de kavel geen ruimte voor 3 of meer woningen, zie hiervoor toegevoegd artikel 2 lid 3 van het compensatiefonds. Dit past niet binnen de maat en schaal van het dorp, de omgeving en de kavel op zich. Om deze reden hoeft volgens de voorwaarden van het compensatiefonds niet te worden voorzien in de realisatie

van 1/3 sociale (goedkope) woningen voor dit plan. Het huidige plan met twee woningen voldoet dus aan de beleidsregel.

Motie doelgroepen

Ten aanzien van de motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep' wordt geadviseerd vast te houden aan bestaand beleid en niet vooruit te lopen op mogelijk nog vast te stellen beleid. Eerder heeft u uw college al ingestemd met uitwerking van het plan volgens de huidige beleidskaders. Een en ander is ook zo gecommuniceerd met de aanvrager. Ook is de aanvraag van 23 augustus 2024, van ruim voordat de motie is aangenomen. In dit kader is voorsorteren op een nog niet bestaand beleidskader vergelijkbaar met het aanpassen van de regels tijdens de wedstrijd en getuigd niet van een betrouwbare overheid.

Kortom, onder de streep een prima plan.

Kanttekeningen

Eerder heeft uw college een principeakkoord afgegeven op het vooroverleg. In dit besluit is ten aanzien van de te doorlopen procedure aangegeven:

'Na uw principeakkoord zijn er twee mogelijkheden om het plan ruimtelijk-juridisch te vergunnen nl. met een wijzigingsplan of met de hierboven genoemde BOPA-procedure. Bij een wijzigingsplan wordt het plan vastgelegd middels een postzegel omgevingsplan. De oude opzet van het omgevingsplan (bouwvlak, tuin, wonen) vervalt dan. Bij een BOPA blijft het oude omgevingsplan gelden. Binnen het bestaande bouwvlak blijven, na het buitenplans draaien hiervan, dan de huidige mogelijkheden voor bebouwing bestaan. Het risico dat hier in dit geval gebruik van wordt gemaakt zijn ons inziens zeer beperkt. Vandaar dat wordt voorgesteld de snellere BOPA-procedure te doorlopen voor dit plan. Gezien het benodigde bindend adviesrecht van de gemeenteraad gaat het hierbij om een uitgebreide procedure. Hierbij is participatie van belang en zijn zienswijzen en uiteindelijk beroep mogelijk. Een en ander komt aan de orde bij een formele aanvraag.'

Het verder uitgewerkte plan is nu als aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Een dergelijke aanvraag moet worden afgehandeld via een zogenaamde BOPA-procedure. Voor een wijziging van het omgevingsplan moet de huidige aanvraag formeel worden ingetrokken en in de vorm van een verzoek wijziging omgevingsplan opnieuw worden ingediend. Zogenaamd 'omwisselen' van een procedure is binnen de Omgevingswet niet meer mogelijk. Een keuze voor deze omzetting van BOPA-procedure naar wijziging omgevingsplan kost dus extra tijd.

Gezien de opzet van het plan wordt het risico van het achteraf gebruiken van de extra ruimte in het omgevingsplan bij een BOPA-procedure klein geacht. Dat is ook de lijn van het eerdere principeakkoord en de insteek van dit voorstel. Uw college kan hier natuurlijk wel een eigen keus in maken. Zie hiervoor ook punt 2 onder **Alternatieven**.

Alternatieven

1. Niet instemmen met het betreffende plan. Binnen het omgevingsplan is alleen realisatie van een woning binnen het huidige bouwvlak mogelijk. U wijkt dan wel af van uw eerdere principe akkoord. Het bijgevoegde raadsvoorstel wordt dan niet doorgezet naar de gemeenteraad voor bindend advies. De aanvraag wordt geweigerd.
2. Gezien de hiervoor gemaakte kanttekening stemt uw college wel in met het plan, alleen om dit niet middels een BOPA-procedure af te willen doen maar via een wijziging omgevingsplan te vergunnen. Dit zodat eventuele ruimte ten aanzien van het bestaande bouwvlak wordt weggenomen. Het bestaande bouwvlak wordt zo een op een vervangen door het gevraagde. De aanvraag omgevingsvergunning moet dan worden ingetrokken en als verzoek wijziging omgevingsplan opnieuw worden ingediend. Dit kost extra tijd.

Financiën

Een en ander ten aanzien van de vergunning is geregeld in de legesverordening. Voorwaarden ten aan aanzien van andere zaken zoals eventuele aanpassingen of schade openbaar gebied worden middels de af te geven vergunning geregeld. Voor nadeelcompensatie (voorheen planschade) wordt een en ander schriftelijk overeengekomen.

Participatie

De aanvrager heeft ten tijde van het vooroverleg contact gehad met bewoners van de omliggende percelen. Voor de aanvraag is nog een checklist met de aanvrager gedeeld waar de eerdere participatiedialoog mee kon worden geactualiseerd. Daarop is een geactualiseerde dialoog toegezonden. De omgevingsdialoog is te vinden als bijlage 6 van **bijlage 2.1**.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn net als bij het vooroverleg reacties binnengekomen. Het gaat om belanghebbenden zoals de bewoner van het buurperceel en Stichting Vrienden van het Oude Dorp. Deze reacties zijn als **bijlage 2.3** bijgevoegd. Bij de beoordeling van de aanvraag zijn deze reacties zo goed als mogelijk meegenomen.

Ten aanzien van de eerdere reacties op het vooroverleg is aangegeven:

‘Inmiddels zijn er ook een viertal minder positieve reacties binnen. Deze zijn bijgevoegd als bijlage, tevens de algemene gemeentelijke reactie hierop. Hierin is aangegeven dat participatie een belangrijk onderdeel is bij de bestuurlijke afweging. De aanvrager moet de reacties op het bouwplan in beeld brengen en aangeven of en wat hij hier mee heeft gedaan. Een participatieverslag, mede ondertekend door de omwonenden, kan hierbij helpen. Een ‘nee’ vanuit de buurt is niet per definitie een bestuurlijk ‘nee’ op het plan.’

Communicatie

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Tevens de indieners van de reacties op het vooroverleg en de aanvraag omgevingsvergunning.

Uitvoering en evaluatie

Na een positief advies van de gemeenteraad wordt de vergunning via mandaat afgedaan. Na publicatie staat dit besluit open voor bezwaar. Geeft de gemeenteraad geen positief advies dan wordt de vergunning geweigerd.

Indien uw college instemt met dit collegevoorstel wordt bijgevoegd raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Mede geadviseerd door

Eerder heeft Verkeer positief geadviseerd op het vooroverleg. In opzet is bij de uitwerking van de aanvraag niets veranderd.

Bijlagen

1. Collegebesluit ‘Principeakkoord vooroverlegplan Vissersstraat 40-42’ d.d. 17 juni 2024 (z.257952 / d.1720073),
2. Raadsvoorstel ‘Vissersstraat 40-42 ten behoeve van bindend adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning’
 - 2.1 Ruimtelijke onderbouwing Plan aanvraag Vissersstraat 40-42,

2.2 Tabel bindend adviesrecht raadsbesluit 20 december 2021,

2.3 Verschillende reacties op het plan (vooroverleg en aanvraag).

3. Plan aanvraag Visserstraat 40-42.