

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.223670 / D.1598068
<b>Datum document</b>	
<b>Onderwerp</b>	Principe akkoord vooroverleg / concept-aanvraag Havenstraat 285
<b>Opsteller</b>	Bekkum, Bram van
<b>Afdeling</b>	team Omgevingsbeleid
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	-Niet van toepassing
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	24 oktober 2023

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	In hoofdlijnen instemmen met het vooroverlegplan voor het perceel Havenstraat 285 zodat de initiatiefnemer het participatietraject kan opstarten.
<b>Gewijzigd besloten</b>	
<b>Aanleiding</b>	<p>Ambtelijk wordt er al enige tijd gesproken over een vooroverlegplan voor het perceel Havenstraat 285. Hierbij is gesproken over beleidsstukken zoals de Woonvisie maar ook over de stedenbouwkundige inpassing. Inmiddels is dit vooroverlegplan aangepast zodat het op hoofdlijnen voldoet aan de voor deze locatie geldende wijzigingsbevoegdheid. Een aantal zaken kunnen pas worden meegenomen bij een eventuele verdere uitwerking. Toelichting op deze en andere aspecten zijn verderop in dit voorstel te vinden.</p> <p>Voor nu gaat het om het actuele aangepast plan van juni/juli 2023 nl. het vooroverlegplan d.d. 4 juli 2023 en de bijbehorende zonnestudie d.d. 30 juni 2023.</p>

Deze stukken zijn toegevoegd als bijlage.

## Kaders

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen
- Kustvisie Huizen
- Discussienotitie bestuurlijke uitgangspunten parkeernorm centrum, collegebespreking d.d. 23 mei 2023

## Doel/beoogd effect

Uw college in hoofdlijnen laten instemmen met het vooroverlegplan voor het perceel Havenstraat 285 zodat de initiatiefnemer het participatietraject en de verdere uitwerking van het plan kan opstarten.

Het definitieve vervolg kan worden opgepakt na het doorlopen van het participatietraject door de aanvrager en indiening van een verder uitgewerkt plan (aanvraag omgevingsvergunning). Hierbij wordt opnieuw gekeken naar de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, het gemeentelijk beleid en de stedenbouwkundige inpassing. En natuurlijk ook naar de uitkomsten van het door de aanvrager doorlopen participatietraject. Een voorstel hiervoor wordt op dat moment opnieuw aan uw college voorgelegd.

## Argumenten

Het huidige vooroverlegplan is op verschillende aspecten bekeken nl.:

### *A. Wijzigingsbevoegdheid*

Voor het gebied geldt een wro-zone-wijzigingsgebied-1 binnen het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen. Voor dit wijzigingsgebied gelden voorwaarden. Hieronder is getoetst aan deze voorwaarden.

8.6.1 Wijziging ter plaatse van wro-zone-wijzigingsgebied-1 (bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen).

De wijzigingsbevoegdheid stelt dat 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied - 1' te wijzigen naar de bestemmingen Tuin, Groen, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen' als voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

8.6.1 a; binnen het wijzigingsgebied ten hoogste 75 woningen zijn toegestaan;

*Opm. 8.6.1 a:*

*Het plan bevat totaal 17 appartementen. Binnen dit wijzigingsgebied zijn eerder 23 woningen gerealiseerd. Samen voldoet dit nog steeds aan de maximaal 75 mogelijke woningen in dit wijzigingsgebied.*

8.6.1 b; de bebouwing aan de zijde van de Havenstraat uit ten hoogste 4 bouwlagen mag bestaan en in de rest van het gebied uit ten hoogste 3 bouwlagen;

*Opm. 8.6.1 b:*

*Aan de Havenstraatzijde is een (deel)gebouw met 4 bouwlagen gesitueerd en aan de Scheepswerfzijde een (deel)gebouw in 3 bouwlagen.*

8.6.1 c; de bebouingsgrens aan de zuidzijde op een afstand van ten minste 2 m tot de zuidelijke grens van het wijzigingsgebied dient te liggen;

*Opm. 8.6.1 c:*

*Voldoet, het plan is eerder hierop aangepast.*

8.6.1 d; de bebouingsgrenzen aan de zijde van de Havenstraat en de IJsselmeerstraat worden afgestemd op de bebouingsgrenzen van de ten zuiden van het wijzigingsgebied gelegen woonbestemmingen;

*Opm. 8.6.1 d:*

*De rooilijnen van de twee plannen liggen niet gelijk, er is nu een kleine meter verschil op het eerste gezicht, niet wenselijk. Bij een verdere uitwerking moet de exacte aansluiting van de rooilijn op bestaande gevels van de Havenstraat en terrassen en balkons en verdere ontwikkelingen (ook in peilhoogte) nader worden bekeken. Een en ander in relatie met inmiddels gebouwde complex ten noorden van de Haven van Huizen, het Vorm plan voor de 3<sup>e</sup> fase en de eventuele verkleuring daartussen waardoor een passende en fraaie plint ontstaat langs dit deel van de Havenstraat. Hetzelfde geldt natuurlijk voor de Scheepswerfzijde.*

8.6.1 e; ten aanzien van het parkeren voldaan wordt aan de parkeernormen uit lid 27.2 onder a en het parkeren binnen het wijzigingsgebied en het aansluitende openbare gebied in de IJsselmeerstraat kan plaatsvinden, met dien verstande dat ten behoeve van gestapelde woningen voorzien dient te worden in ten minste 1 parkeerplaats per woning in een gebouwde parkeervoorziening;

*Opm. 8.6.1 e:*

*Het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen voldoet aan bestemmingsplannorm en bovengenoemde voorwaarde. Het parkeren voor de appartementen voldoet ook normatief. In het plan wordt verzocht de 5 parkeerplaatsen voor de gevende plint (koffiecorner) toe te delen aan de aanwezige openbare parkeerplaatsen. Hierover wordt onder 'Kanttekeningen' meer.*

8.6.1 f; wijziging uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder niet op belemmeringen stuit;

*Opm. 8.6.1 f.:*

*Veel aspecten ten aanzien van milieu zijn van belang bij een verdere uitwerking. Hieronder is echter al ingegaan op enkele aspecten die daarbij moeten worden meegenomen.*

Geluid: *Gezien de nabijheid van Coronel en de afspraken die noodzakelijk zijn gebleken ten aanzien van blok 3 van fase 2 is het verstandig dat de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek aanlevert waaruit blijkt of, en zo ja, welke akoestische maatregelen noodzakelijk zijn bij de gewenste ontwikkeling. Ook andere bestaande bedrijven zijn van belang (op de Dijkstra gronden – ten zuiden van Oude Haven fase 3).*

*Ook ligt de locatie binnen de Wgh-zone van de Bestevaer. Alhoewel de afstand tot de Bestevaer vrij groot is (circa 170 meter) moet wegverkeer wel worden meegenomen in het akoestisch onderzoek. In het kader van de afweging "goede ruimtelijke ordening" zijn ook de andere wegen (Havenstraat en IJsselmeerstraat) van belang.*

Bodem: *Ook is een bodemonderzoek noodzakelijk. Er is in het verleden een bodemverontreiniging aangetroffen. Deze is (voor zover bekend) nooit aanvullend onderzocht. Eventueel is dus nog sprake van een sanering die moet plaatsvinden voordat de locatie geschikt is voor woningbouw.*

Geur: *Dit speelt hier niet omdat deze locatie niet binnen voor ons bekende geurcirkels ligt.*

*Stikstofdepositie; Daarnaast moet er natuurlijk standaard worden gekeken naar de deze depositie middels een Aeriusberekening.*

8.6.1 g; na wijziging de regels van artikel 11, 16, 18 en 20 onverkort van toepassing zijn op de gronden; (11; Groen, 16; Tuin, 18; Verkeer - Verblijfsgebied en 20; Wonen)

*Opm. 8.6.1 g:*

*Alleen woonaspecten vallen binnen de genoemde artikelen. In de bestemmingsbeschrijving van 'Wonen' wordt tevens 'parkeervoorzieningen' genoemd. Vooralsnog gaat de afdeling er van uit dat een parkeerkelder als een parkeervoorziening kan worden gezien.*

*De koffi corner (horeca) aan de Havenstraat past niet binnen de genoemde artikelen, hiervoor is een grote buitenplanse afwijking nodig. Dit is een raadbevoegdheid middels een Verklaring van geen bedenkingen (Wabo, t/m 31/12/2023) of bindend adviesrecht (Omgevingswet, vanaf 1/1/2024). Zie tevens onder de kop 'Uitvoering en evaluatie'.*

8.6.1 h; het belang dat met de wijziging wordt gediend geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

*Opm. 8.6.1 h::*

*De sprong van de rooilijn van blok aan de Scheepswerf met huisnummers 30 t/m 38 zorgt voor een vreemde aansluiting van de bestaande en gedachte bebouwing op en naast elkaar. De bouwmogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid hebben impact op de naastgelegen woningen. De nu uitgewerkte oplossing past zowel binnen de voorwaarden ten aanzien van het aantal bouwlagen binnen de wijzigingsbevoegdheid en houdt in ieder geval op hoofdlijnen rekening met de naastgelegen woningen. Dit middels toegevoegde schuine daken en een knip in het blok om dit minder massaal te laten overkomen vanuit de naastgelegen tuinen. Dit is natuurlijk ook onderdeel van de benodigde participatie met belanghebbenden. Ook komt de woonbebouwing met het plan dicht bij de bestaande bedrijven te liggen. Daarmee worden deze mogelijk in hun activiteiten beperkt. De benodigde analyse in hoeverre bestaande bedrijven door de woningbouw worden beperkt moet bij een verdere uitwerking worden onderzocht. Eventueel zijn maatregelen noodzakelijk om beperking te voorkomen. Zie tevens toelichting bij 8.6.1 f hiervoor.*

## B. Hoofdpzets / stedenbouwkundige inpassing

Het plan bestaat uit twee hoofdvolumes die elk richting een zijde zijn georiënteerd, Havenstraat en Scheepswerf. Daartussen bevinden zich een ruimte op maaiveld die beide volumes met elkaar verbindt. Onder het gebouw is een parkeerkelder gesitueerd met de benodigde bergingen etc.. Zoals hiervoor is aangegeven past het plan binnen de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde maximaal aantal bouwlagen.

In het huidige plan zorgt het overnemen van het kap principe van de woningen aan de Scheepswerf voor een betere aansluiting op diezelfde naastgelegen woning(en). Het verschil met de huidige loods en het plan is door toevoeging van de kapvorm en de knip in het bouwvolume minder groot. Zie hiervoor de vogelvlucht perspectieven in de bijlage 'vooroverlegplan d.d. 4 juli 2023'. In die zin wordt de mogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid beter ingepast. Goot-, bouwhoogte en volume sluiten beter aan op de omliggende woningen. Aandachtspunt voor de verdere uitwerking is de inpassing van de rooilijn aan de Havenstraatzijde en inpassing van de in-/uitrit aan de Scheepswerfzijde..

### Zonnestudie

In de zonnestudie is in beeld gebracht wat de impact is van de huidige (blauwe) loods ten opzichte van de gedachte bebouwing. Verschil in de zomerperiode lijkt er nauwelijks te zijn. In de winterperiode met de laagstaande zon is dit verschil

logischerwijs groter. Al met al en normatief lijkt dit acceptabel en is dit tevens inzet voor het participatietraject.

## Kantttekeningen

Hieronder zijn enkele kantttekeningen ten aanzien van het vooroverlegplan opgesomd. Dit zijn naast de hiervoor genoemde aspecten met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid tevens aandachtspunten bij een verdere uitwerking van het vooroverlegplan.

### **a. ten aanzien van het parkeren**

Het parkeren voldoet deels niet (niet ten aanzien van punt 2) aan de normering in het bestemmingsplan:

1. Het parkeren voor de appartementen is geheel opgelost in de parkeerkelder. De parkeervakmaten zijn conform nen-norm. Ook de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen is akkoord. De maatvoering van de rijloper en in-/uitrit voldoet in hoofdlijnen maar moet na een verdere uitwerking exact worden getoetst.
2. Verzocht wordt het parkeren voor de koffiecorner (horeca) op te lossen in het openbaar gebied. Het gaat hierbij om 5 parkeerplaatsen (bvo 68 m<sup>2</sup> á 1 parkeerplaats per 15 m<sup>2</sup> bvo voor horeca = 4,53, afgerond 5 parkeerplaatsen). Voorwaarde binnen het bestemmingsplan is dat deze parkeerplaatsen ook in het plan worden opgelost (bijbehorende bouwperceel, eigen terrein). Het college kan hier van afwijken (27.2 lid g bestemmingsplan) indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden ten behoeve van een parkeerplaats en in voldoende mate binnen redelijke afstand van het bouwperceel in parkeerplaatsen is of kan worden voorzien. Omdat de functie van de koffiecorner 'openbaar' is en positief bijdraagt aan de plint én de Havenstraat is dit verzoek voorstelbaar. Wel is dan een parkeerdrukmeting nodig. Indien de bezettingsgraad aantoonbaar onder 85% procent is binnen straal 250 meter rondom het pand kan dit worden afgewogen. Een afweging ten aanzien van dit punt kan pas na de meting worden gemaakt.

### **b. ten aanzien van doelgroepen / compensatieregeling**

Het is op dit moment onvoldoende duidelijk of het vooroverlegplan voldoet aan de Woonvisie waarbij 1/3 van de woningen sociaal/goedkoop moet zijn. In het blok aan de Scheepswerfzijde zijn wel kleinere appartementen van 53 tot 78 m<sup>2</sup> bvo gesitueerd. In het plan is echter niets gezegd over de prijsstelling, koop of huur van de verschillende appartementen.

De initiatiefnemer dient zich bewust te zijn van het gestelde in de Woonvisie. Mocht het plan hier bij een verdere uitwerking niet aan voldoen dan kan dit een weigeringsgrond zijn.

Middels de compensatieregeling sociale woningbouw kan het college, indien gevraagd en beargumenteerd, hierin een andere afweging maken met de onderstaande compensatiebedragen als resultaat. Van deze compensatieregeling is overigens eerder nog geen gebruik gemaakt.

“... bij een bouwplan of bouwinitiatief waarbij minder dan het vereiste minimum aandeel sociale woningen wordt gerealiseerd, dient de ontwikkelende partij ingeval van middeldure woningen een bedrag van € 30.000, - (prijsspeil 2022) en bij dure woningen een bedrag van € 75.000, - (prijsspeil 2022), per niet gerealiseerde woning in de Bestemmingsreserve te storten. Voor de berekening van het bedrag wordt, bij een restgetal achter de komma, alles beneden de 0,5 afgerond naar beneden en alles van 0,5 en hoger afgerond naar boven op een heel getal.”

en

“... wordt jaarlijks trendmatig verhoogd met het percentage waarmee ook de Onroerende Zaak Belasting (OZB) en overige heffingen (inflatoir) worden verhoogd zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Huizen.”

### **c. diversen**

#### *Profiel Havenstraat*

Middels een voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid is een passende aansluiting op aangrenzende (woon)bebouwing geborgd. Exacte inpassing van het plan moet bekeken worden in relatie tot aangrenzende al gerealiseerde projecten maar zeker ook in relatie tot het gewenste profiel langs de Havenstraat richting de 3<sup>e</sup> fase. De rooilijn van het plan voor de 3<sup>e</sup> fase ligt terug ten opzichte van dit bouwplan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een logische afbouw van rooilijn en gevelbeeld richting het bouwplan voor de 3<sup>e</sup> fase gewenst.

#### *Eigendommen*

Aan de Havenstraatzijde is voor de entree, terrassen en bovenliggende balkons in het huidige vooroverlegplan een strook gemeentegrond nodig. Het daarbij om ca. 50 m<sup>2</sup> (ca. 3 bij 16,75 meter). Aan de achter-/Scheepswerfzijde zijn de voorgestelde balkons boven gemeentegrond gesitueerd. Het gaat daarbij om ca. 9 m<sup>2</sup>. De in-/uitrit van de parkeerkelder aan deze zijde is gesitueerd op gemeentegrond. Het gaat daarbij om ca. 46 m<sup>2</sup>.

Voor de verkoop van deze delen (voor- en achterzijde) moet in het kader van de omgevingsvergunning nog een afweging worden gemaakt. Aansluiting op de omliggende (woon)bebouwing en het profiel van de Havenstraat zijn hierbij afwegingspunten.

#### *Openbaar gebied (aansluiting op)*

Aan de voor- en achterzijde moet het openbaar gebied worden aangepast. Voor beide zijden zijn kaders (opzet en materialisering) opgesteld die te zijner tijd met de initiatiefnemer worden besproken. De kosten voor deze aanpassingen zijn voor rekening van initiatiefnemer en worden met een anterieure overeenkomst geborgd. Bij de parkeerkelder is de overlast van verlichting bij het in- en uitrijden van de kelder met de auto een aandachtspunt voor de inrichting van het openbaar gebied. Ook belemmert de in-/uitrit het voetgangersverkeer aan deze zijde van de Scheepswerf en de levert de ontsluiting extra verkeer op langs de woningen aan deze zijde van en naar de Waterbalk.

#### *Voorzieningen, afval, nutsvoorzieningen*

Bij de verdere uitwerking moet bekeken worden hoe met afval en nuts wordt omgegaan. Voor afval is vanuit de GAD beleid. Voor nuts is Liander in ieder geval aanspreekpunt. Uitgangspunt voor dergelijk aspecten is in eerste instantie dat dit op eigen terrein wordt opgelost of aanvullend is op al aanwezige voorzieningen in het openbaar gebied.

Aan de Scheepswerfzijde staat een trafo van Liander. De betreffende aan- en afvoerkabels liggen in openbaar gebied langs de achterzijde van het perceel. Dit is een aandachtspunt ten aanzien van de in-/uitrit van de parkeerkelder.

#### *Fiets parkeren*

Het fiets parkeren is deels in de kelder (4 plaatsen) en deels op de begane grond (10 plaatsen) ingepast. Dit lijkt weinig voor de 17 appartementen. Het aantal, de inpassing en de routing zijn aandachtspunten bij verdere uitwerking. Dit om verrommeling van de buitenruimte en het openbaar gebied te voorkomen.

#### *Gevende plint*

Aan de rechterzijde van het bouwblok is ruimte gereserveerd voor een koffiecorner van ca 58/68 m<sup>2</sup> (go/gbo). De gevende plint is een bestuurlijke wens. De koffiecorner draagt bij aan de levendigheid van de Havenstraat. Aan de linkerzijde van het pand is een appartement op de begane grond gesitueerd. De verhouding van de plintgevel is ca. 42,5 / 15/ 42,5 % (appartement / entree / koffiecorner)

waardoor de koffiecorner in voldoende mate aanwezig is in het straatbeeld.

**d. intaketafel**

Het vooroverlegplan is niet besproken op de intaketafel. Dit omdat het vooroverlegplan al langer en in meerdere varianten ambtelijk besproken is. Eerdere varianten van het vooroverlegplan zijn wel besproken op de omgevingstafel (toen nog werkgroep bouwplannen). De wijzigingsbevoegdheid en de hiervoor genoemde stedenbouwkundige en beleidsaspecten lagen toen ook op tafel. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt wel voorgelegd aan de intaketafel en omgevingstafel.

**Alternatieven** Niet instemmen met het vooroverlegplan. De aanvrager ontvangt een schriftelijke afwijzing op zijn ingediende vooroverlegplan.

**Financiën** Niet van toepassing.

**Participatie** Zie 'Uitvoering en evaluatie'.

**Communicatie** Zie 'Uitvoering en evaluatie'.

**Uitvoering en evaluatie** Na uw principeakkoord wordt dit besluit gedeeld met de initiatiefnemer en start deze op basis van het vooroverlegplan de participatie met de belanghebbenden. Een uitwerking van het plan wordt dan te zijner tijd als aanvraag omgevingsvergunning inclusief participatieverslag tegemoet gezien. Daarna kan, na instemming door uw college, de benodigde buitenplanse uitgebreide voorbereidingsprocedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure/UOV, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) worden doorlopen.

Zoals eerder aangegeven is alleen voor de horeca component aan de Havenstraatzijde een UOV afwijking nodig. Dit is een raadsbevoegdheid middels een Verklaring van geen bedenkingen (Wabo bij aanvraag omgevingsvergunning uiterlijk 31/12/2023). Het instemmen met de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is een collegebevoegdheid. Voorgesteld wordt dit niet separaat te regelen maar om voor het totale plan (wijzigings- en afwijkingsdeel) deze afwijkingsprocedure te doorlopen. Voor de besluitvorming is te zijner tijd wel van belang aan te geven bij wie en voor welk onderdeel het mandaat ligt (college- of raadsbevoegdheid).

**Geheimhouding** Het gaat hier om een vooroverlegplan. Een vooroverlegplan wordt niet gepubliceerd en het plan is dus nog niet bekend bij belanghebbenden. Wel is in dit voorstel in het kader van de Woo voor niet vertrouwelijk en dus openbaar gekozen. Zie 'Uitvoering en evaluatie' ten aanzien van participatie.

**Mede geadviseerd door**

De hiervoor genoemde kanttekeningen/aandachtspunten zijn ambtelijk afgestemd en aangehaald in dit voorstel. Voor nu is dit voldoende.

**Bijlagen**

- vooroverlegplan d.d. 4 juli 2023 (d.1598057)
- zonnestudie d.d. 30 juni 2023 (d.1598062)