

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.257952 / D.1720073
Datum document	7 juni 2024
Onderwerp	Principeakkoord vooroverlegplan Vissersstraat 40-42
Opsteller	Bekkum, Bram van
Afdeling	Afdeling Omgeving
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	17 juni 2024

Toelichting besluit

Advies	Een principeakkoord af te geven voor het vooroverlegplan voor twee geschakelde woningen op het perceel Vissersstraat 40-42 waarbij de gestelde voorwaarden ten aanzien van het tijdelijke omgevingsplan en de regels voor vergunningsvrij bouwen gelden als uitgangspunt voor een verdere planuitwerking. Aspecten ten aanzien participatie en de advisering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn van belang bij een uiteindelijke bestuurlijke afweging.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	Voor het perceel Vissersstraat 40-42 een vooroverlegplan ingediend. Het gaat hierbij om twee geschakelde woningen.
Kaders	Tijdelijk Omgevingsplan Dorp (voorheen bestemmingsplan Dorp)

- Regels vergunningsvrij bouwen
- Welstandsnota 2012
- Compensatiefonds sociale woningbouw
- Bindend adviesrecht gemeenteraad

Doel/beoogd effect

Uw college een uitspraak te laten doen of het vooroverlegplan onder de gestelde voorgestelde voorwaarden verder kan worden uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning waarna de formele procedure wordt opgestart.

Argumenten

Vooroverlegplan

In het vooroverlegplan worden twee kleinere geschakelde woningen op het nu onbebouwde perceel Visserstraat 40-42 gesitueerd. Door de rooilijn iets naar achteren te leggen is het mogelijk het parkeren voor de twee woningen op een nette manier in te passen. Goot- en bouwhoogte van het plan sluiten aan bij de goot- en bouwhoogte van het huidige bouwvlak nl. 3 en 7 meter. Voor een totaalbeeld zie betreffende bijlage.

Kavel en omgeving

De huidige kavel Visserstraat 40-42 is onbebouwd en groen ingericht. De kavel op zich is vrij groot, zeker in relatie tot de kavels in de omgeving. De kavel heeft een oppervlakte van ca. 555 m² en is ca. 26 meter diep en ca. 20 meter breed.

De inpassing en situering van het vooroverlegplan past in hoofdlijnen binnen de opzet en de maat en schaal van de omgeving en de kavel op zich.

Omgevingsplan

In het tijdelijke omgevingsplan Dorp (voorheen bestemmingsplan) is voor deze kavel een gebruikelijke opzet, een bestemming 'Tuin' aan de voorzijde, een bouwvlak en achtertuin met de bestemming 'Wonen' vastgelegd. Voor het bouwvlak (ca. 12 x 8.25 meter, totaal 99 m²) geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter.

In het huidige bouwvlak is de bouw van een woning al mogelijk. Wel moet hierbij getoetst worden op andere omgevingsplan aspecten zoals bijvoorbeeld parkeren. Binnen dit tijdelijke omgevingsplan is het aantal woningen niet gelimiteerd. Voor de inpassing van het voorliggende vooroverlegplan is een verdraaiing van het bestaande bouwvlak nodig.

Zie tevens onderstaande punten.

Omgevingstafel

Eerder heeft de Omgevingstafel aangeven dat het draaien van het bouwvlak en het inpassen van twee geschakelde woningen denkbaar is mits:

- het bebouwingsoppervlak van de hoofd woningen niet groter is dan het huidige bouwvlak in het omgevingsplan,
- het bouwvolume past binnen de gestelde goot- en bouwhoogte van het omgevingsplan ter plekke,
- het totale oppervlakte en de bouwhoogte van aan-/uit- en bijgebouwen passen binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan Dorp en het

vergunningsvrij bouwen.

Bovenstaande is bestuurlijk afgestemd en besproken met portefeuillehouder, aanvrager, architect en ambtelijke ondersteuning.

De huidige tekeningen van het vooroverlegplan voldoen in hoofdlijnen aan deze uitgangspunten. Wel is het tijdelijke omgevingsplan Dorp en het vergunningsvrij bouwen voorwaarde voor de verdere uitwerking van het vooroverlegplan tot een formele aanvraag, zie hierna.

Tijdelijk omgevingsplan en vergunningsvrij bouwen

De voorgestelde inpassing van hoofdvolume en aan-/uit- en bijgebouwen op de noordelijke kavel lijkt te voldoen aan het maximale aantal m²'s uit het tijdelijke omgevingsplan en het vergunningsvrij bouwen.

De voorgestelde inpassing van hoofdvolume en aan-/uit- en bijgebouwen op de zuidelijke kavel voldoet niet geheel aan het maximale aantal m²'s uit tijdelijk omgevingsplan en het vergunningsvrij bouwen. Dit moet worden aangepast bij de verdere uitwerking.

Tevens is het bij de verdere uitwerking van belang te kijken naar wat wel en niet past qua gebruik binnen de regels van het tijdelijk omgevingsplan en het vergunningsvrij bouwen. Mogelijk heeft dit nog gevolgen voor de indeling van de plattegronden in het plan.

NB De regels van het tijdelijk omgevingsplan en het vergunningsvrij bouwen blijven uitgangspunt voor de uiteindelijke toets en bestuurlijke afweging.

Welstandsnota 2012

Het bouwplan ligt binnen 'beschermde dorpsgebied' en gebied 4c 'Visserbuurten en omgeving' van de Welstandsnota 2012.

Kenmerkend in deze omgeving zijn onder meer het gebogen wegenpatroon, de afwisselende plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de weg, de groene voortuinen, de boomaanplant en de erfafscheidingen in de vorm van smeedijzeren hekken en heggen.

Zie voor een uitgebreide beschrijving de Welstandsnota 2012, gebied 4c.

Advies CRK vooroverlegplan

Het vooroverlegplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK, voorheen Welstandscommissie). Het advies van de CRK is op dit moment 'Aanhouden'. De CRK hecht belang aan de inpassing van het plan in het straatbeeld en de historische opzet van de buurt. Ook zijn er opmerkingen gemaakt ten aanzien van de gevels en de architectuur. Een en ander in relatie tot de voorwaarden van het betreffende gebied in de welstandsnota 2012. Voor het volledige advies zie bijlage.

Een en ander wordt, na uw principeakkoord, door de initiatiefnemer meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Bij een formele aanvraag wordt het plan wederom beoordeeld door de CRK. Een positief advies van de CRK is op dat moment van belang voor de verdere beoordeling van de aanvraag, de dan benodigde bestuurlijke afweging en de evt. af te geven vergunning.

Compensatiefonds sociale woningbouw

Op het betreffende perceel is in het omgevingsplan een bouwvlak voor een woning gesitueerd. In het verre verleden hebben hier twee woningen gestaan.

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 realisatie van 3 of meer woningen en 1/3 sociale (goedkope) woningen voor dit plan.

Bindend adviesrecht
Het gaat hier om een ruimtelijk initiatief binnen het beschermd dorpsgebied. In dat geval is altijd bindend advies van de gemeenteraad nodig. Zie hiervoor de gewijzigde tabel 1, "bindend adviesrecht".

Kanttekeningen | Niet van toepassing.

Alternatieven | Niet instemmen met het betreffende vooroverlegplan. Binnen het omgevingsplan is realisatie van een woning binnen het huidige bouwvlak mogelijk.

Financiën | Niet van toepassing.

Participatie | De aanvrager heeft contact gehad met bewoners van de omliggende percelen. De reacties op het vooroverlegplan lijken overwegend positief. Zie hiervoor ook betreffende participatiedialoog in de bijlagen.

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 | Zie hiervoor onder het kopje 'Participatie'.

Uitvoering en evaluatie | Na uw besluit wordt de aanvrager geïnformeerd. Bij een positief besluit van uw college wordt het plan verder uitgewerkt ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanvraag moet voldoen aan de eerder genoemde voorwaarden en aandachtspunten. Daarna kan de formele procedure voor een vergunning met een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden opgestart. De BOPA-procedure is een collegebevoegdheid.

Toelichting BOPA procedure

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.

Bindend adviesrecht

Volgens het bindend adviesrecht is voor alle ruimtelijke initiatieven binnen het beschermd dorpsgebied advies van de gemeenteraad nodig. Een en ander wordt opgepakt en ingepland nadat de formele aanvraag is ingediend.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Mede geadviseerd door

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Vooroverlegplan (HH01_o01_overzicht - 2023.12.19.pdf)
- Omgevingsdialoog (HH01_omgevingsdialoog_2024.03.18.pdf)
- Uitsnede tijdelijk omgevingsplan Dorp
- Reacties omwonenden begin mei 2024
- Brief gemeentelijke reactie medio mei 2024
- Advies CRK d.d. 7 mei 2024