

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.346338 / D.1702346
Datum document	
Onderwerp	Ceintuurbaan 45-45a
Opsteller	Zundert, Tanja van [ROTL511]
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	Fysiek Domein
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	4 juli 2024

Toelichting besluit

Advies	Te beslissen dat : 1A u onder de voorwaarden en aandachtspunten zoals benoemd in de adviesnota, een positieve grondhouding heeft bij het initiatief voor de verbouw en het gebruik van Ceintuurbaan 45-45a voor acht appartementen en; 1B u een definitief standpunt inneemt over de ruimtelijke aanvaardbaarheid, in het bijzonder over de invulling voor de vereiste doelgroepen, en het opstarten van een procedure, nadat voor zowel Ceintuurbaan 45-45a als voor Raadhuisstraat 6 complete omgevingsaanvragen zijn ingediend (die ook aan de overige wettelijke eisen voldoen).
---------------	---

Gewijzigd besloten

Aanleiding	Voor Ceintuurbaan 45-45a (voormalige Rebel's begrafenisonderneming) is een vooroverlegplan ingediend voor verbouw en gebruik ten behoeve van
-------------------	--

acht appartementen.

Kaders

Omgevingswet
Bruidsschat
Tijdelijk omgevingsplan, Dorp
Raadsbesluit bindend adviesrecht (20 december 2021, agendapunt 13)
Raadsbesluit compensatiefonds sociale woningbouw (7 juli 2022, agendapunt 11)

Doel/beoogd effect

Deze adviesnota heeft als doel dat u beslist om medewerking te verlenen aan de gedachte transformatie naar wonen voor acht appartementen.

Argumenten

1A. Afwijken van tijdelijk omgevingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen

Het terrein valt onder het tijdelijk omgevingsplan (Dorp) waarin het de bestemming Bedrijf heeft. Verbouw en gebruik voor wonen is binnen de bestemming niet toegestaan.

Verder is vanwege het gedachte dakterras sprake van een goothoogte van 7.40 meter, terwijl een goothoogte van 7 meter is toegestaan.

Medewerking aan het gewijzigde gebruik en de verbouw is mogelijk door van het omgevingsplan af te wijken, een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Centrale vraag bij de afweging of medewerking raadzaam is of hiermee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. De argumenten voor die afweging treft u hierna aan.

1.2 Argumenten om wel medewerking te verlenen

1.2a . Transformatie naar wonen is gelet op de omliggende woonfuncties vanuit planologisch oogpunt een prima ontwikkeling

Hierbij is de bestaande situatie als vertrekpunt genomen, te weten een beperkte hoeveelheid onbebouwde ruimte, de beschikbare ruimte is verhard en dient vooral voor parkeren en beperkt aanwezig groen (hagen).

Overigens, de omzetting naar wonen laat onverlet dat vanuit planologisch oogpunt (diverse functies in het gebied : wonen, maatschappelijk, bedrijfsfuncties, nabij winkelcentrum) en economisch oogpunt (bedrijventerreinen strategie MRA) bepaalde werkfuncties ook denkbaar zijn.

1.2b. Om juridisch planologische redenen is sprake van strijd met de goothoogte, maar die overschrijding is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en in ruimtelijk opzicht ondergeschikt.

Aan de achterzijde van het pand is een dakterras gedacht waarvoor vanwege de veiligheid een hekwerk (Besluit bouwwerken leefomgeving) is vereist. Het heeft, in relatie tot de bestaande situatie (ook al een dakterras

aanwezig) geen nadelige impact voor de burens qua zicht of woongenot.

1.2.2. Oogmerk van initiatiefnemer is om te voldoen aan de regionale Woonvisie, de doelgroepen

Bij woningbouw geldt als voorwaarde dat het voldoet aan de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030". Bij de bouw van 3 of meer woningen dient in ieder geval 1/3 voor de sociale doelgroep te worden gerealiseerd.

Het plan voor Ceintuurbaan 45 – 45a is voor de categorie middelduur / duur.

Om hieraan te voldoen koppelt de initiatiefnemer dit initiatief aan dat voor Raadhuisstraat 6 waar het de bedoeling is om zeven appartementen te realiseren voor de doelgroep sociaal. Een dergelijke insteek voldoet aan artikel 3 lid 3 en lid 4 (om redenen van stedenbouwkundige structuur) van de verordening bestemmingsreserve ten behoeve van sociale woningbouw Huizen:

Artikel 3. Verplicht aandeel sociale woningen

1.

Bij het verzoek tot het realiseren van nieuwe zelfstandige woningen en het verzoek tot de realisatie van nieuwe zelfstandige woningen in bestaande gebouwen, dient de ontwikkelende partij er zorg voor te dragen dat, zoals voorgeschreven in de [woonvisie], minimaal 1/3 deel van het toe te voegen aantal zelfstandige woningen, komt te bestaan uit sociale woningen.

2.

In aanvulling op het eerste lid dient in het geval dat er ten behoeve van een verzoek eerst sociale woningen gesloopt moeten worden, 100% compensatie van die te slopen sociale woningen dient plaats te vinden aan de gemeente.

3.

Het college kan op verzoek van de ontwikkelende partij besluiten tot het (deels) afwijken van artikel 3, eerste en tweede lid, en in plaats daarvan de ontwikkelende partij verplichten een afdracht te laten doen conform artikel 4 hierna of om elders op het grondgebied van de gemeente ter compensatie sociale woningen te realiseren gelijk aan het 1/3 deel als bedoeld in het eerste lid.

4.

Een verzoek als bedoeld in het derde lid kan uitsluitend worden toegewezen om redenen van stedenbouwkundige structuur, locatie specifieke factoren of de bodemgesteldheid. Financiële redenen worden hierbij niet in aanmerking genomen.

1.2.3. Initiatief is goed ontvangen door de welstandscommissie

De welstandscommissie heeft op 7 maart een akkoord gegeven op het voorliggende plan: "De wijzigingen welke worden gemaakt zijn gering ten opzichte van het eerdere ontwerp en de commissie ziet de aanpassing als een verbetering (akkoord)."

1.2.4. Inpandige bergruimte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een prima gedachte

In geval van een woonbestemming is, om verrommeling van de buitenruimte te voorkomen, het vanuit stedenbouwkundig oogpunt een pluspunt als nagedacht is over bergruimte. De beschikbare ruimte op het terrein is beperkt. Het initiatief voorziet in een inpandige, gezamenlijke bergruimte, een prima invulling.

1.2. 5. De parkeerdruk blijft vanuit juridisch planologisch oogpunt gelijk

5a. Het initiatief voorziet in veertien parkeerplaatsen op eigen terrein en normatief gezien voldoet dat aan het omgevingsplan (benodigd is 1x1,4 voor een woning tot 80m² en 7x1,8 voor de 7 woningen > 80m² = 14 parkeerplaatsen).

5b. Het aantal strookt ook met een verleende vergunning uit 2020 waarop in

veertien parkeerplaatsen op eigen terrein is voorzien, zij het met een andere situering.

U treft de vergunningstekening bij de stukken aan.

5c. Qua bruikbaarheid en veiligheid (voetgangers) heeft de verkeersdeskundige voor drie van de veertien parkeerplaatsen op het terrein een negatief advies uitgebracht.

Voor één van de gedachte haaks parkeerplekken is een negatief advies uitgebracht door de verkeersdeskundige, omdat dit feitelijk tot gevolg heeft dat een deel van de auto op openbaar gebied staat en dat doet afbreuk aan de verkeersveiligheid van de voetgangers.

Voor twee langspaarkeervakken geldt dat die niet de juiste afmeting hebben en daardoor feitelijk niet bruikbaar zijn.

5d. Voor het totaal aan parkeren op het terrein kan worden gesteld dat bij het verzoek dat nu voorligt sprake is van een betere situatie.

Bij de verleende vergunning in 2010 is sprake van meerdere parkeerplaatsen die niet voldoen qua afmeting en/of situering.

Bij de thans gekozen opzet is voor het geheel sprake van een verbetering, dwz de ligging is beter doordacht met het oog op de bruikbaarheid en ook de bereikbaarheid van het pand.

Voor de twee gedachte langspaarkeerplaatsen is voorstelbaar om één van de twee te laten vervallen en zo ook de haakse parkeerplek. Kortom, een plan met in totaal twaalf parkeerplekken op eigen terrein in plaats van de bestaande, vergunde veertien parkeerplaatsen.

Twee parkeerplaatsen minder, maar wel twaalf goed bereikbare en bruikbare parkeerplaatsen. Een verbetering in verhouding tot de situatie in de oude vergunning.

Kijkend naar alle argumenten ligt een positief standpunt over het initiatief voor de hand met dien verstande dat twaalf goed bruikbare parkeerplaatsen worden geaccepteerd.

Aandachtspunten en voorwaarden (in willekeurige volgorde)

1. Voor geluid wordt een binnenwaarde van maximaal 33 dB toegestaan.

Het is aan de initiatiefnemer om dit met een akoestisch onderzoek en maatregelen bij de omgevingsaanvraag aan te tonen.

2. Ten aanzien van geluid moeten daarnaast hogere geluidwaarden worden toegestaan op meerdere gevels van het plan (vanwege wegverkeerslawaaï). Naast de eis voor een goed akoestisch binnenniveau, werden, in het verleden, bij het verlenen van hogere geluidwaarden ook andere voorwaarden gesteld, zoals de volgende:

- a. elk afzonderlijk appartement heeft ten minste één geluidluwe gevel, én
- b. er ligt minimaal één slaapkamer aan een geluidluwe gevel, én
- c. een buitenruimte is gesitueerd aan een geluidluwe gevel, én
- d. voor buitenruimten die niet zijn gesitueerd aan een geluidluwe gevel wordt voorzien in een geluidluwe buitenruimte (d.m.v. een afsluitbaar balkonscherm).

Bij het ingediende plan wordt niet overal voldaan aan de bovenstaande voorwaarden. Er zijn namelijk appartementen zonder een geluidluwe gevel. Door het ontbreken van een geluidluwe gevel, liggen de slaapkamers van die appartementen niet aan een geluidluwe zijde. Aan het grote maatschappelijke belang van het realiseren van woningen (woningnood) kan meer belang worden toegekend dan aan het handhaven van de bovenstaande voorwaarden onder a en b. Door in te stemmen met dit principebesluit gaat het college dan akkoord met het laten vervallen van deze voorwaarden. Hier kan een precedentwerking van uitgaan voor andere projecten.

Mogelijk moet bij het plan ook een zogenaamde niet-geluidgevoelige gevel (voorheen: dove gevel) worden gerealiseerd omdat het college anders niet bevoegd is om hogere waarden toe te staan. Onder de Omgevingswet moet bij het bouwen van een niet-geluidgevoelige gevel rekening worden gehouden met het verder beperken van het geluid op andere gevels door het maken van geluidluwe gevels. In het huidige plan worden woonfuncties gerealiseerd waar geen geluidluwe zijde aanwezig is. Er wordt dan niet voldaan aan artikel 5.78ab van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken. Het grote maatschappelijke belang van het realiseren van woningen (woningnood) kan hier in de belangenafweging van het college zwaarder wegen. Mede omdat het bestaande bouw betreft (waar je gebonden bent aan de huidige vorm van het gebouw), heb je bij maximale invulling met woonfuncties, weinig speelruimte ten aanzien van de invulling. Ook hier kan een precedentwerking van uitgaan voor andere projecten.

Bij het instemmen met dit voorstel wijkt het college, bij haar belangenafweging, af van de regels die zij heeft gesteld in andere projecten bij het verlenen van hogere waarden voor het geluid. Bij die belangenafweging wordt het grootste gewicht toegekend aan het grote maatschappelijke belang voor het realiseren van woningen.

3. *Verder stelt u als voorwaarde bij dit principe akkoord dat* voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor Ceintuurbaan 45-45a dan wel Raadhuisstraat 6 een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ondertekend voor eventuele kosten rondom maatregelen die moeten worden uitgevoerd op openbaar gebied, maar zeker ook wat betreft de borging van de doelgroepen. Voor de precieze grens is het bedrag bepalend dat geldt op het moment van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Nota bene, voor de bouw van sociale koopwoningen gelden de grenzen uit de regionale woonvisie uit 2016. Hierin is een grens opgenomen tot € 180.000/€ 200.000. Formeel is deze grens nog van toepassing. In de praktijk blijkt deze grens als een belemmering te worden ervaren waardoor gekozen wordt voor sociale huur.

Daarom is het college voornemens ten aanzien van woningbouwplannen de grens voor betaalbare (sociale koop) woningen vast te stellen op € 275.000,-. Dit op basis van de landelijke discussies over 'betaalbare'

nieuwbouw alsook de wens van Vereniging eigen huis van max. € 260.000,- te hanteren plus een 'regio-opslag' van € 15.000,-. Deze grens van € 275.000,- wordt jaarlijks geïndexeerd met hetzelfde percentage als de Nationale Hypotheek Garantie gebruikt. De voorgestelde grens van € 275.000 van de initiatiefnemers van Raadhuisstraat 6 zou dan net op de grens vallen. Besluitvorming hierover staat geagendeerd voor de raad van 30 mei. De uitkomst wordt meegenomen bij de verdere beoordeling van de omgevingsaanvraag van de Raadhuisstraat 6.

4. Borging van de doelgroep sociaal (Raadhuisstraat 6) is nodig. Dit doet u door in elk geval:

1e. de voorwaarde te stellen dat de ontwikkeling voor Raadhuisstraat 6 en Ceintuurbaan 45 gelijk op dienen te gaan. Oftewel, gelijktijdige indiening van complete omgevingsaanvragen voor beide locaties en een synchrone procedure en;

2e. in de omgevingsvergunning voor Ceintuurbaan 45-45a voor wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid expliciet de koppeling te leggen met een onherroepelijke, uitvoerbare en uit te voeren vergunning voor Raadhuisstraat 6. Eigendomsoverdracht of enkel uitvoering van het plan voor Ceintuurbaan 45 is dus geen argument voor andere inzichten voor wat betreft de doelgroepen. Mocht die situatie zich onverhoopt voordoen, dan is dat reden voor weigering dan wel intrekking van de vergunning, zo wordt meegegeven aan de initiatiefnemers.

Kortom, overwegingen en voorwaarden in beide te verlenen vergunning over en weer is nodig. Hierbij heeft uiteraard ook te gelden dat dat initiatief op zijn eigen merites wordt beoordeeld voor de vraag naar de vergunbaarheid. Tot dus gaat het om een aanspraak die in dat schetsplan wordt gemaakt op een groter bouwvolume en een afwijking van de regels voor parkeren. U wordt daarover separaat geadviseerd.

5. Het raadsbesluit over bindend adviesrecht (onder de oude wetgeving: verklaring van geen bedenkingen) voorziet niet in de voorliggende situatie. Zodoende is, na indiening van een complete omgevingsaanvraag, separate besluitvorming door de raad nodig in het kader van het bindend adviesrecht. Dat is nodig om vergunning te kunnen verlenen.

1B. Na overleg met de portefeuillehouder: nu positieve grondhouding en op een later moment een definitief bestuurlijk standpunt

Het bouwen voor de doelgroepen is een harde eis en zodoende ook een randvoorwaarde bij de het bepalen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gedachte combinatie van de twee locaties.

Mocht op een later moment onverhoopt blijken dat de vereiste doelgroepen niet bedient kunnen worden met dit initiatief, dan moeten de initiatiefnemers er rekening mee houden dat u geen medewerking verleent, dat u zich op het standpunt stelt dat het gevraagde vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is.

Kantttekeningen	Niet van toepassing
Alternatieven	1. Het alternatief is dat u niet voelt voor de gedachte scheiding van de doelgroepen over twee locaties. In dat geval beslist u dat u niet bereid bent om medewerking te verlenen; 2. De initiatiefnemer hecht aan duidelijkheid over deze locatie en daarom is, vooruitlopend op de verdere planvorming voor Raadhuisstraat 6 dit advies opgesteld. Het kan zijn dat u nu nog niet voelt voor een standpunt over Ceintuurbaan 45-45a, omdat het initiatief voor Raadhuisstraat 6 nog in een vroeg stadium verkeert. Voor de strijdigheden ten aanzien van het bouwvolume en parkeren bij die locatie verkeert de advisering zich namelijk nog in een oriënterende fase. U beslist in dat geval dat u nog geen standpunt inneemt. U stelt zich op het standpunt dat u beslist over Ceintuurbaan 45-45a zodra ook voor Raadhuisstraat 6 het ambtelijk advies inzichtelijk is. 3. In het geval u onverkort hecht aan de benodigde veertien parkeerplaatsen, beslist u om geen medewerking te verlenen aan dit initiatief. Aanpassing van het plan (minder woningen) is in dat geval nodig.
Financiën	Niet van toepassing.
Participatie	Conform de procedures in de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet. Verder wordt aan de initiatiefnemer geadviseerd om de omwonenden voorafgaand aan de indiening van de omgevingsaanvraag te betrekken en daar waar mogelijk zelf aan te koersen op overeenstemming met omwonenden
Communicatie	Schriftelijk.
Uitvoering en evaluatie	Zoals beschreven in deze adviesnota bij de aandachtspunten, participatie en communicatie. Nadat een complete omgevingsaanvraag is ingediend wordt uiteraard ook getoetst aan de andere, technische, regelgeving. zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving, Besluit kwaliteit leefomgeving waaronder ook gedetailleerde regels over geluidsaspecten waarvoor u in de bijlage aandachtspunten van de milieudeskundige aantreft. Die worden gedeeld met de initiatiefnemer.
Geheimhouding	Niet van toepassing

Mede geadviseerd door | Borg (Verkeer)

Bijlagen |
* Vooroverlegplan Ceintuurbaan 45-45a
* Advies verkeer - uploaden bestand lukt niet -> verzoek hiervoor ligt bij idv
* Raadsbesluit bindend adviesrecht -> uploaden bestand lukt niet, verzoek hiervoor ligt bij idv