

Onderwerp: Verzoek herziening bestemmingsplan voor Nieuwe Bussummerweg 171 afwijzen

<i>Raadsvergadering</i>	3 juni 2021, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
<i>Datum raadsvoorstel</i>	..
<i>Bijlage(n)</i>	2
<i>Zaaknummer</i>	Z.157923 / D.1151200
<i>Behandeld in commissie</i>	Fysiek Domein 18 mei 2021, agendapunt ..
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder R.G. Boom
<i>Informatie bij</i>	Gerrit Klompmaker
<i>E-mail / telefoonnummer</i>	g.klompmaker@huizen.nl / (035) 528 1515

Voorstel

Geen medewerking verlenen aan het verzoek voor het toevoegen van een woning aan de Nieuwe Bussummerweg 171 in Huizen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op 23 december 2020 ontving u het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan t.b.v. het toevoegen van een woning op het perceel Nieuwe Bussummerweg 171 in Huizen. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te vervangen door een nieuw te bouwen woning en wil achterop het perceel een woning toevoegen.

Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor het toevoegen van een seniorenwoning met een beperking aan bijbehorende bouwwerken. Echter, planologisch is het niet logisch om op deze locatie specifiek een seniorenwoning toe te voegen. Gezien de ligging en de afstand tot voorzieningen heeft het geen meerwaarde het gebruik van de woning te beperken tot senioren. Daarbij is het lastig om juridisch planologisch de mogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken, al dan niet vergunningsvrij, permanent uit te sluiten. Door wijzigende wetgeving kan het in de toekomst wel mogelijk zijn om bijbehorende bouwwerken te realiseren.

De raad wordt geadviseerd om het verzoek af te wijzen.

Argumentatie

1. *Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan*
Nieuwe Bussummerweg 171 in Huizen heeft een woonbestemming binnen het geldende bestemmingsplan Buitenwijken, vastgesteld op 7 november 2013. Op het perceel is één woning toegestaan.

Het verzoek voor een tweede woning is hiermee in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om middels een afwijkings- of wijzigingsprocedure aan het verzoek mee te werken.

Medewerking aan het verzoek zou enkel mogelijk zijn middels het vaststellen van een nieuw bestemmingplan voor dit perceel.

In de aanvraag wordt ook expliciet een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd. De gemeenteraad is bevoegd om te besluiten over het al dan niet vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

2. *Het initiatief past niet binnen de geldende beleidskaders*

Wij hebben onderzocht of medewerking aan het verzoek tot de mogelijkheden behoort. Wij komen tot de conclusie dat de bouw van een extra woning op het perceel niet past binnen het beleid van de gemeente Huizen om de volgende redenen:

- a) Het toevoegen van een woning past niet in het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Buitenwijken (2013). In de toelichting staat onder 3.5.3: In het onderhavige bestemmingsplan is verdichting in de vorm van incidentele nieuwe woningen in algemene zin niet toegestaan.
- b) Door het opsplitsen van kavels ontstaat een verdichting van het gebied. Dit kan ruimtelijke consequenties met zich meebrengen en een ingrijpende verandering betekenen. Het beleid in de Buitenwijken is erop gericht om de bestaande aanwezige opzet van bebouwing te respecteren en verdichting niet toe te staan. Het aantrekkelijke van het gebied is dat er weinig bebouwing is. Het gaat niet alleen om het toevoegen van een woning maar ook om een toename van (vergunningsvrije) aan-uit- en bijgebouwen, verharding en uitritten.
- c) Door verdichting verandert het karakter van het gebied. Het gebied ter plaatse van de aansluiting Nieuwe Bussummerweg - Oud Bussummerweg en langs de Patrijslaan, is een kleinschalig woongebied. Het wordt gekarakteriseerd door lintbebouwing en open bebouwing. Het woongebied ligt in het landelijk gebied tussen Huizen en Bussum. Het open en groene karakter past bij het landelijk gebied.
- d) Wonen achter wonen is een onwenselijke situatie. Hoofdgebouwen oriënteren zich in principe op de belangrijkste openbare ruimte. In dit geval is dat de Nieuwe Bussummerweg. Gelet op de positionering van de woning ligt deze verborgen achter de (te herbouwen) oorspronkelijke woning op dit perceel. De kavel is te smal om twee vrijstaande woningen op een goede manier te oriënteren op de openbare ruimte.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Alternatieven

1. Alternatief is instemmen met de herziening voor het bestemmingsplan. De initiatiefnemer benoemt een seniorenwoning te willen bouwen die bijdraagt aan doorstroming van de woningmarkt. Kanttekeningen hierbij zijn:
 - a) Bijdragen aan woonvisie is twijfelachtig gezien de betaalbaarheid. Initiatiefnemer geeft aan doorstroming te bevorderen, door het verlaten van een gezinswoning. Een belangrijk punt in de woonvisie 2017-2022 van de gemeente Huizen is doorstroom zodat jongeren en jonge gezinnen aan een woning kunnen komen. Echter is het onduidelijk of deze woning aan dit punt kan bijdragen gezien de betaalbaarheid.
 - b) Eénlaagse plat afgedekte woning is niet passend in de lintbebouwing. De initiatiefnemer benoemt een seniorenwoning te willen bouwen, waarbij alles gelijkvloers is. De verschijningsvorm van een éénlaagse plat afgedekte woning is niet passend in de lintbebouwing. Daarnaast zou de positionering van de woning aangepast moeten worden (vrij van erfgrenzen).

2. Een tweede alternatief is het verzoek aanhouden en op een later moment beslissen en eerst een gemeente breed afwegingskader opstellen waarbij dergelijke verzoeken getoetst kunnen worden.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Omgeving lijkt niet te zijn betrokken bij het initiatief. Mocht de raad instemmen met de herziening voor het bestemmingsplan (alternatief 1) dan zal de initiatiefnemer in het ontwerpbestemmingsplan moeten opnemen hoe zij het vooroverleg hebben vormgegeven en wat de uitkomst hiervan is. Verder zal de bestemmingsprocedure doorlopen worden conform afdeling 3.4 Awb.

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Op basis van artikel 3.1. Wro is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Voorgeschreven procedure

1. Initiatiefnemer wordt over uw besluit geïnformeerd middels bijgevoegde brief. Tegen uw besluit staat beroep open bij de Raad van State.

Kader- en beleidsnota's

Bestemmingsplan Buitenwijken (2013)

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ingekomen brief initiatiefnemer d.d. 14-10-2021 (niet openbaar).
2. Uitgaande brief aan initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]