Bijlage 5

Gemeente Huizen

Graaf Wichman 10, 1276 KB Huizen Postbus 5, 1270 AA Huizen
T 14 035 F (035) 528 14 15 E gemeente@huizen.nl www.huizen.nl

xxxxxx
xxxxxxxx
xxxxxxxxx Huizen

Onderwerp:	Ceintuurbaan 2b	Uw brief van	:	Nummer	:
		Ons kenmerk	: bl/tvz	Toestel nr	: 2 76
Huizen	:	Uw kenmerk	:	Bijlagen	:

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heer/mevrouw xxxxxx,

Een aantal omwonenden stuurden brieven over het pand aan Ceintuurbaan 2b, zo ook door u.
In de brieven worden veronderstellingen gedaan, vragen gesteld en er is spraken van ongerustheid, zo is onze indruk. Graag informeren we u daarom met deze brief.

Collegebesluit: vergunning voor het gebruik als een woning wordt verleend
Voor Ceintuurbaan 2b is een vergunning aangevraagd om het gebruik te wijzigen van bedrijf naar wonen. Het college heeft besloten daaraan medewerking te verlenen.

Nota bene, het gaat bij dit besluit enkel om een wijziging van het gebruik. Van een vergunning voor nieuwbouw is dus met dit bresluit geen sprake.

Motivering besluit
1. De wijziging van het gebruik van bedrijf naar wonen is in strijd met het bestemmingsplan en medewerking is mogelijk door toepassing van een kleine afwijkingsprocedure
Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan Kom West 2007 waarin het terrein de bestemming Bedrijf heeft en het bouwvlak om de bestaande bebouwing heen ligt.
Hierbinnen zijn bedrijven uit categorie I en II (lijst bij bestemmingsplan) toegestaan, maar geen wonen dus medewerking aan de aanvraag is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Medewerking is wel mogelijk met een kleine afwijkingsprocedure, dat is een collegebevoegdheid. Vereist is dat het gevraagde ruimtelijke aanvaardbaar is. Daarvan is naar het oordeel van het college sprake en wel om de redenen die u hierna leest.

2. Het gewijzigde gebruik is ruimtelijk aanvaardbaar
2.1 Kans op overlast van een bedrijfsfunctie verdwijnt
Er zat op dit adres eerst een drukkerij. Het gebouw en ligt niet rechtstreeks aan de openbare weg, het is toegankelijk via een pad langs woningen en het gebouw wordt omsloten door woningen. Conform het geldende bestemmingsplan Kom-West (2007) zijn op het perceel bedrijven toegestaan in de milieucategorie I en II van de (van de voorschriften deel uitmakende) lijst van bedrijfsactiviteiten.
Aspecten die met een bedrijfsfunctie gepaard gaan, zoals geur, stof en geluid, zijn daarmee verleden tijd.

xxxxxx

2.2 Het gaat om het bestaande pand, geen nieuwbouw
Het bestaande gebouw grenst aan 2 zijden aan percelen van buren, woningen. Het betreft een gebruikswijziging van het bestaande pand, van nieuwbouw en zodoende aspecten als impact op uitzicht en zonlicht bij aangrenzende percelen is geen sprake. De bestaande bouwmassa en zo ook de maximale bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan worden gerespecteerd.

2.2 Parkeren op eigen terrein, geen nadeel voor omgeving qua verkeersbewegingen
De aanleg van parkeerplaatsen was één van de knelpunten bij de plannen voor meerderde woningen. Met één woning is dit prima op te lossen, er is genoeg ruimte om op eigen terrein in het parkeren te voorzien. En zeker nu sprake is van omzetting van een bedrijfsfunctie naar een enkele woning geldt dat ook het aantal verkeersbewegingen niet nadelig is voor omwonenden. Dit geldt ook in relatie tot het toegangspad. Dat is smal en gelet op het feit dat het één woning betreft ook in dat opzicht een aanvaardbare situatie.

2.3 Transformatie is vanuit het oogpunt van duurzaamheid een prima initiatief
Hergebruik van het bestaande pand beperkt het gebruik van nieuwe grondstoffen en dat is vanuit het oogpunt van duurzaamheid prima.

2.4 Reacties omwonenden: uitleg geeft duidelijkheid
Eerdere plannen (transformatie van het bestaande pand naar vijf of zeven woningen met gevelopeningen richting met name Arie de Waalstraat 7) viel bij omwonenden niet goed.

Bij de behandeling van de lijst met mogelijk kansrijke woningbouwlocaties in de commissie fysiek domein van 11 september 2019 is door omwonenden ingesproken waarbij is aangegeven dat men zich niet kan vinden in één of meerdere woningen op het perceel Ceintuurbaan 2b.

Bij de aanvraag die nu voorligt gaat het uitsluitend om het gebruik ten behoeve van één woning.
De nieuwe eigenaar heeft eind december 2020 alle omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de verbouwplannen en het voornemen uitgelegd om er zelf met het gezin te gaan wonen. Verder is in de brief van de eigenaar een uitnodiging voor de omwonenden opgenomen om de eigenaars ingeval van vragen te bellen, whatsappen of de stand van zaken te volgen via social media.

In één van de brieven door omwonenden wordt verwezen naar bepalingen uit het burgerlijk wetboek. Prima, het is ook een aandachtspunt, de eigenaar is zich daar ook van bewust. Voor de gemeente is het relevant in het geval er sprake wordt van een omgevingsaanvraag voor vergunningplichtige verbouw.

Verder worden aannames gedaan en vragen gesteld in de brieven van omwonenden, zo zien we. In deze brief is op een rij gezet welke aanvraag er ligt en wat de bedoeling is. Dat geeft duidelijkheid en een aantal eventuele bezwaren die omwonenden hebben (zoals bezwaren tegen de bouw van meerdere woningen) zijn daardoor niet aan de orde.

Aandachtspunten
Het gebouw staat op de erfgrens met het perceel Arie de Waalstraat 5 en 7 en Ceintuurbaan 4 en 6. In geval van ramen aan de zijde van de buren moeten de regels voor het burenrecht in acht worden genomen. Ook voor (ver)bouwingswerkzaamheden en onderhoud van de gevels op de erfgrens is toestemming van de buren nodig, een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

xxxxxx

Het college heeft, alles in aanmerking genomen, zich op het standpunt gesteld dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is. Er is daarom besloten om de vergunning te verlenen.

Informatie

Inzien stukken

Wilt u de omgevingsvergunning inzien? Dat kan. Neemt u daarvoor alstublieft contact op met het omgevingsloket .
Het Omgevingsloket werkt volledig op afspraak. Om een afspraak te maken mailt u naar omgeving@huizen.nl. Telefonisch een afspraak maken kan via 14 035. Ook voor het inzien van vergunningen en besluiten moet u een afspraak maken.

Voor vragen over deze brief

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met Tanja van Zundert van het team Omgevingsbeleid, te bereiken op telefoonnummer (035) 528 12 76 , e-mail t.vanzundert@huizen.nl.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 5, 1270 AA HUIZEN.

Dient u het bezwaarschrift in binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden (het poststempel op deze brief).

Zorgt u er ook voor dat het bezwaarschrift de volgende gegevens bevat:

1. uw naam, adres, datum en handtekening;
2. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht (u kunt bijvoorbeeld datum en kenmerk van de brief vermelden of een kopie meesturen);
3. de reden(en) waarom u bezwaar maakt.

Wilt u voorkomen dat alvast gebruik kan worden gemaakt van het besluit?
Zorgt u er dan voor dat u een verzoek om een voorlopige voorziening indient. Dat doet u bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Het postadres is:
Rechtbank Midden Nederland
Afdeling Bestuursrecht, Voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders

G. Klompmaker
afdelingshoofd Omgeving