Zaak- en documentnummer: Z.058294 / D.831989

bijlage 1

Gemeente Huizen

Voorstel aan college B&W van Huizen

Zaaknummer: 58294/831989

	B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
	Conform							
Onderwerp: nieuwbouw twee woningen achter Lindenlaan 86	**Behandelen**							

Advies

1. Voor het gevraagde volume en oppervlak bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de twee seniorenbungalows en zodoende ook bereid te zijn om af te wijken van het bestemmingsplan;
2. Het standpunt in te nemen dat het niet zichtbaar is vanaf openbaar gebied, van welstandstoezicht is zodoende in dit geval geen sprake;
3. In te stemmen met het commissieblad.

Beslissingsdatum: Klik hier 03 JAN. 2019

Openbaar: Ja- passief (let op: **1 bijlage is niet-openbaar)**		**RIS**: Ja	**Fk**: Omg/VTH/RZ, Omg/BL/BvB, Comm/WV	
Auteur	: T.M.H. van Zundert	**Port. Houder** Boom	**Commissiebehandeling** Januari 2019	**Raadsbehandeling** n.v.t
Datum	: 18 december 2018			
Afdeling	: ROW/OMG	**Behandelaar** TvZ		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee		**Vert:**		

Akkoord team(project)leider:	**Akkoord afdelingshoofd**		**Mede geadviseerd door**:			
		Paraaf af	Klik hier	Klik hier	Klik hier	Klik hier

Zie voor nota: vervolgvel 18-12-2018/Collegeadvies 2.docx

Ontvangstdatum: - Verzenddatum:

Ontvangstdatum: - Verzenddatum:

Zaak- en documentnummer: Z.058294 / D.831989

Gemeente Huizen

Toelichting:

Aanleiding
Voor het terrein achter Lindenlaan 86 (voormalige orthodontiepraktijk) is een omgevingsaanvraag ingediend voor de bouw van twee seniorenbungalows.

Deze adviesnota heeft als doel dat u de bereidheid uitspreekt om af te wijken van het geldende bestemmingsplan wat betreft de vraag naar de twee bungalows met het gevraagde oppervlak, de gekozen positionering en het type bebouwing en te onderschrijven dat van welstandstoezicht geen sprake is.

Kaders
Artikel 2.12 lid 1 a3 Wabo – uitgebreide afwijkingsprocedure
Bestemmingsplan Dorp
Procedureverordening tegemoetkoming in planschade gemeente Huizen 2008

Argumentatie
1.1 De aanvraag die voorligt: twee seniorenbungalows
De aanvraag voorziet in de bouw van twee seniorenbungalows met bergingen op een binnenterrein waar omheen woningen liggen en twee bedrijven (tankstation Ceintuurbaan en garagebox Lindenlaan). Delen van dit perceel worden verkocht aan aangrenzende omwonenden ten behoeve van het gebruik daarvan als tuin bij de woning.

1.2 Het bestemmingsplan laat het gevraagde niet toe
Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan Dorp en heeft daarin de bestemming Gemengd. Gronden met deze bestemming zijn, globaal gezegd, bestemd voor detailhandel, dienstverlening, lichte bedrijvigheid, wonen en kantoorfuncties op verdiepingen ten behoeve van een eronder gevestigd bedrijf.

Op het perceel, waarvoor de aanvraag is ingediend, ligt geen bouwvlak en daarom is zelfstandige bebouwing niet toegestaan.

1.3 Medewerking is mogelijk door van het bestemmingsplan af te wijken - een uitgebreide afwijkingsprocedure is nodig
Medewerking aan de aanvraag is mogelijk als u bereid bent van het bestemmingsplan af te wijken via een uitgebreide afwijkingsprocedure. Dat is een bevoegdheid van het college, maar vergunningverlening is alleen mogelijk als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen verleent (wettelijke eis).

1.4 Het gevraagde aantal, volume en oppervlak is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet optimaal, maar kan wel op maatschappelijk draagvlak rekenen
1.4.1 Het bouwen op een binnenterrein: gelet op omvang terrein en bereikbaarheid aanvaardbaar
Bij nieuwbouw is het vertrekpunt in onze gemeente dat dit direct aan openbaar gebied moet grenzen en daarvan is hier geen sprake, het betreft immers een binnenterrein. Echter, kijkend naar de omvang van het terrein, de mogelijkheid om de bereikbaarheid voor hulpdiensten te regelen, is de wens om zelfstandige bebouwing te realiseren begrijpelijk en aanvaardbaar.

1.4.2 De keuze voor het type bebouwing: wijkt af van de omgeving, maar gelet op zichtaspect omwonenden wel aanvaardbaar
Kijkend naar de soort bouw in de directe omgeving (m.n kapvormen) is de keuze voor twee bungalows (platte afdekking, bouwhoogte zo'n 3.20 meter) een wat vreemde eend in de bijt, maar juist gezien het feit dat het een binnenterrein betreft en het aspect zicht voor omwonenden ook moet worden meegewogen is een platte afdekking vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Omwonenden worden juist door de gekozen bouwvorm niet onevenredig in hun zicht beperkt.

Ontvangstdatum: - Verzenddatum:

Zaak- en documentnummer: Z.058294 / D.831989

De bouw van twee woningen is gelet op de omvang van het binnenterrein en het feit dat er in één bouwlaag wordt voorzien voor de hoofdfunctie wonen en qua impact op het uitzicht voor omwonenden vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Oftewel, er is geen sprake van benadeling op dit punt voor omwonenden.

1.4.3 Verdeling bebouwde en onbebouwde ruimte: niet optimaal, maar wel maatschappelijk draagvlak
De oppervlakte van de bebouwing is in relatie tot de omvang van het terrein fors en zodoende vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet optimaal, zo vindt de afdeling omgeving en ook de welstandscommissie. U wordt hiervoor verwezen naar het advies van de welstandscommissie dat u als bijlage aantreft.
Wel mag het plan rekenen op draagvlak van de omwonenden, zo heeft de initiatiefnemer laten weten. De omvang van het terrein is ook het resultaat van overleg tussen omwonenden en de initiatiefnemer waarbij partijen afspraken hebben gemaakt over aankoop van delen van het terrein zodat omwonenden dat bij hun tuin kunnen betrekken.

Om misverstanden te voorkomen is aan de initiatiefnemer wel gevraagd inzichtelijk te maken welke bewoners nu precies akkoord zijn met het plan en een akkoordverklaring in te dienen. Het resultaat treft u als bijlage aan. De verklaring is gekoppeld aan een privaatrechtelijke overeenkomst tot aankoop van delen van de grond door omwonenden ten behoeve van het gebruik daarvan als tuin.

In aanmerking genomen de bedoeling van de toekomstige Omgevingswet ligt medewerking aan het plan voor de hand: de ontwikkeling en het draagvlak is geheel overgelaten aan de initiatiefnemer en de gemeente faciliteert alleen daar waar nodig (procedure voeren en besluiten nemen).

2. Soort bouw en ligging gebied - welstandstoezicht
De welstandscommissie heeft, naast de reactie op de verdeling van bebouwd-onbebouwd terrein, ook kritisch gereageerd over de gekozen bouwvorm. De welstandscommissie heeft voorkeur voor een bouwvorm met een kap.

Tóch zijn er argumenten om aan het gevraagde medewerking te verlenen:

1. Het zichtaspect voor omwonenden weegt ook mee, zoals reeds hiervoor in de adviesnota benoemd;
2. Het plan heeft maatschappelijk draagvlak, namelijk bij de direct omwonenden;
3. Terecht benoemt de welstandscommissie het punt dat het nauwelijks zichtbaar is vanaf openbaar gebied. Het welstandstoezicht is beperkt tot bouwinitiatieven die zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied. De afdeling stelt zich op het standpunt dat er geen zicht is vanaf openbaar gebied. In dat geval is welstandstoezicht niet aan de orde.

3.Dit initiatief valt onder de algemene verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad
De aanvraag voorziet in woningbouw voor senioren, dat valt onder de doelgroep waarvoor de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft gegeven (raadsbesluit 10 december 2015, zie bijlage). Een afzonderlijk raadsbesluit hierover is zodoende niet nodig.

Wel is nodig dat de commissie op de hoogte wordt gebracht en de gelegenheid krijgt wensen en bedenkingen te uiten.

Alternatieven
U hecht aan maatschappelijk draagvlak, maar u vindt een stedenbouwkundig goede inpassing ook zwaar wegen. Daar voldoet dit plan in elk geval niet aan voor wat betreft de verdeling bebouwde/onbebouwde ruimte. U voelt daarom niet voor dit plan en u bent niet bereid hiervoor van het bestemmingsplan af te wijken. U beslist om de vergunning te weigeren.

Ontvangstdatum: - Verzenddatum:

Zaak- en documentnummer: Z.058294 / D.831989

En eventueel aanvullend: U stelt de initiatiefnemer wel in de gelegenheid een plan te ontwikkelen voor nieuwbouw op het perceel. Vertrekpunt is dan een plan met minder bebouwde ruimte, meer tuin. U weegt daarna, aan de hand van een nieuw advies, opnieuw alle betrokken belangen tegen elkaar af.

Financiën
n.v.t.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

Uitvoering en evaluatie
Beslist u conform dit advies dan:

1. Wordt het besluit per ommegaande ter kennisgeving aan commissie Fysiek domein gebracht, voorzien van het commissieblad met de mogelijkheid om het te agenderen voor de eerstvolgende commissievergadering voor het uiten van wensen en bedenkingen;
2. Opmaak overeenkomst planschade en zo nodig overeenkomst kostenverhaal voor kosten in openbaar gebied + ondertekening beide overeenkomsten door aanvrager;
3. Kennisgeving voornemen afwijkingsprocedure publiceren + 6 weken ter visie met mogelijkheid voor zienswijzen door een ieder;

4a. Als zienswijzen: beoordeling +advisering aan college + definitief besluit op aanvraag;

4b. Als geen zienswijzen: besluit op de aanvraag langs de lijn van het mandatenpatroon (teamleider, afdeling omgeving)
Een definitief besluit volgt als ook aan alle andere wettelijke onderdelen wordt voldaan (technische eisen Bouwbesluit, brandweer etc.).

5.Publicatie verlening vergunning en mogelijkheid van beroep.

Bijlagen
1. Omgevingsaanvraag, aanvraagformulier (publiceerbaar) en tekeningen met plattegronden en aanzichten;
2. Welstandsadvies, gedateerd 14 mei 2018;
3. Ruimtelijke onderbouwing Koop & Partners, herziene versie van 4 december 2018;
4. Algemene verklaring van geen bedenkingen, raadsbesluit 10 december 2015;
5. Concept-commissieblad, commissie fysiek domein;
6. Akkoordverklaring omwonenden, gekoppeld aan privaatrechtelijke overeenkomst -> **niet openbaar**

Omgeving
Beleid,

T.M.H. van Zundert

Ontvangstdatum: - Verzenddatum: