Gemeente Huizen

Voorstel aan college B&W van Huizen

Zaaknummer: 145573 / 1151128

	B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
	Conform							
Onderwerp: Gebruik voor wonen Ceintuurbaan 2b	**Behandelen**							

Advies

Te beslissen dat u bereid bent met toepassing van een kleine afwijkingsprocedure medewerking te verlenen aan het gewijzigde gebruik van Ceintuurbaan 2b van bedrijf naar één woning en de drietal omliggende adressen die hebben gereageerd te informeren conform de conceptbrief.

Beslissingsdatum: Klik hier 23 MAART 2021 nr 10 zie besluitblad

Openbaar: Ja- passief			**RIS**: Ja	**Fk**: Gerrit Klompmaker; Tanja van Zundert; Jacob Boonen; Geert Klomparends; Erik Teurlings	
Auteur	:	E. Teurlings +T.van Zundert	**Port. Houder** Boom	**Commissiebehandeling** nvt	**Raadsbehandeling** nvt
Datum	:	11 maart 2021			
Afdeling	:	ROW/OMG	**Behandelaar** ET en TvZ		
Geheime bijlagen aanwezig: Ja, vanwege persoonsgegevens aan het eind van de adviesnota en een deel van de bijlagen (AVG)			**Vert:**		

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

Toelichting:

Aanleiding
Sinds eind 2017 zijn er diverse plannen ingediend om op het perceel Ceintuurbaan 2b één of meerdere woningen te ontwikkelen. Om die reden is de locatie ook opgenomen op de lijst met mogelijk kansrijke woningbouwlocaties (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2019).

Onlangs is het perceel verkocht en is er een vergunning aangevraagd voor de planologische wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het gaat om een aanvraag voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan. Er is (nog) geen sprake van een omgevingsaanvraag voor (ver)bouw. De bedoeling is om het bestaande bedrijfspand te transformeren naar één woning, zo begrijpt de afdeling. Het gaat hierbij dus niet om sloop en nieuwbouw.

De nieuwe eigenaar is reeds begonnen met voorbereidende werkzaamheden aan het pand en wil er zelf met zijn gezin gaan wonen.

Deze adviesnota heeft als doel dat u de bereidheid aangeeft om medewerking te verlenen aan de vergunningverlening voor de gebruikswijziging.

Kaders
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo
- Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4 lid 9
- Bestemmingsplan Kom-West (2007)
- Coalitieakkoord 2018-2022

Argumentatie

1. **De wijziging van het gebruik van bedrijf naar wonen is in strijd met het bestemmingsplan. 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. De afdeling stelt zich op het standpunt dat daarvan sprake is. De argumenten hiervoor zijn als volgt.

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.

2.2 De bestaande bouwmassa blijft in stand

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 Over het draagvlak bij omwonenden: rekening houden met bezwaren
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.

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. Een schriftelijke bevestiging met akkoord van de buren ontbreekt. De eigenaar geeft desgevraagd aan dat de meeste omwonenden positief reageren. Eén omwonende is ook in zijn richting kritisch. Voor meer informatie wordt u verwezen naar de bijlagen.

Naar verwachting hebben bewoners van drie adressen bezwaar tegen de transformatie. Houdt u er daarom rekening mee dat bezwaar wordt gemaakt tegen het besluit.

De bewoners verwijzen naar bepalingen uit het burgerlijk wetboek. Prima dat de bewoner dat doet, 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. Dat laatste is nu nog niet aan de orde.

Verder worden aannames gedaan/vragen gesteld in de brieven van de bewoners. U treft de brieven als bijlagen bij het advies aan.

De argumenten om medewerking te verlenen wegen naar het oordeel van de afdeling het zwaarst. Wel is het, gelet op de onduidelijkheid die er waarschijnlijk bij de bewoners is, raadzaam de bewoners te informeren. De conceptbrief treft u bij het advies aan.

<u>Aandachtspunten</u>

1. 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.
2. De toegangsweg voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit voor de bereikbaarheid hulpdiensten, de weg is te smal. In overleg met initiatiefnemer en brandweer wordt gekeken naar een zogenaamde gelijkwaardige oplossing en die is er naar verwachting zodat ook dit aspect geen bezwaar is om vergunning te verlenen, zeker nu het voor het moment gaat om sec de gebruikswijziging.

Alternatieven
Het alternatief is dat u vooralsnog vasthoudt aan het geldende bestemmingsplan en u besluit daarom om de vergunning te weigeren. U doet dat om de volgende reden. U hecht er in geval van transformatie aan dat de initiatiefnemer nadenkt over een invulling met een plan voor meerdere woningen, omdat dat een bijdrage kan leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente Huizen. Uw voorkeur gaat daarbij uit naar passende en betaalbare woningen (coalitieakkoord 2.9.1). Voor de ruimtelijke motivering stelt u zich daarbij op het standpunt dat een nieuw plan qua verkaveling en bouwmassa niet alleen passend moet zijn bij de omgeving maar ook in relatie tot het kavel zelf en het feit dat het een binnenterrein betreft. Oftewel, een bouwhoogte die aansluit wat er nu feitelijk aanwezig is.

Financiën
Niet van toepassing

Communicatie
Aanvrager en de bewoners die een brief hebben gestuurd worden schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit en zo ook de mogelijkheid dat er bezwaar kan worden gemaakt.

De afwikkeling van de aanvraag gaat volgens het mandaatpatroon (coördinator/teamleider team VTH)

Uitvoering en evaluatie
1e. Zie onder communicatie

2e. Verlening van een vergunning met een afwijkingsprocedure heeft tot gevolg dat daarmee de grondslag ontstaat om een verzoek om planschade in te dienen door belanghebbenden (omwonenden). Zo ja, dan wordt door een extern bureau in opdracht van de gemeente onderzocht óf er sprake is van planschade. Centrale vraag is dan of de ontwikkeling nadeliger is dan de huidige planologische situatie. En zo geldt er ook een drempelwaarde van het zogenaamde maatschappelijke risico. Bij aanvragen waar de uitkomst onduidelijk is, is gebruikelijk dat een overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten om al deze kosten op de initiatiefnemer af te wentelen.
De voorliggende zaak is vanuit planologisch oogpunt positief en zodoende wordt geen overeenkomst gesloten.

Bijlagen
Openbaar

1. a en b - Omgevingsaanvraag wijziging gebruik, inclusief onderbouwing door aanvrager, reg nr 200583

Niet openbaar (AVG)

2. a en b - Brieven afkomstig van Arie de Waalstraat 5, ontvangen op 27 november 2020 en op 19 januari 2021;
3. Brief afkomstig van Arie de Waalstraat 9, ontvangen 25 november 2020;
4. a en b - Brieven afkomstig van Ceintuurbaan 2a, ontvangen 25 november 2020 en op 18 januari 2021;
5. Conceptbrief voor de bewoners op de adressen vermeld onder de 2, 3 en 4;
6. Informatie van eigenaar over contact met omwonenden

Omgeving
Beleid,

T. van Zundert

Opmerking voor college– niet openbaar:
Het terrein is recent aangekocht door de heer Christiaan Koop in de hoedanigheid als particulier. Uitvoering van dit plan is daarom nu de verwachting, in tegenstelling tot eventuele verwachtingen bij eerdere plannen voor het terrein.

Gemeente Huizen

Niet-openbaar besluit B&W collegevoorstel

Onderwerp	:	Gebruik voor wonen Ceintuurbaan 2b

Datum vergadering	:	23-3-2021
Agendapunt	:	10

Alles afwegende conform advies besloten, waarbij het college aantekent dat het zich realiseert dat hiermee geen bijdrage wordt geleverd aan de woningbouw opgave.