

Zaaknummer: z. 163612 / 1154249

B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
Conform	<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>		<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>	
Onderwerp: nieuwbouw zeven woningen binnenterrein Grenspad/Botterstraat/Driftweg			<i>[Handwritten mark]</i>	<i>[Handwritten mark]</i>			
Behandelen							

Advies

Te beslissen dat u niet bereid bent om medewerking te verlenen aan het initiatief voor zeven woningen op het achterterrein tussen Grenspad, Botterstraat en Driftweg.

- Besluitvraag naag:
 - willen wij daar woningbouw?
 - Zo ja, hoe mag dat er uit zien?

[Handwritten signature]

Beslissingsdatum: [Klik hier](#)

Openbaar: Ja- passief		RIS: Ja	Fk: G. Klompmaker, T. van Zundert, C. van Wengerden, J. Boonen, B. van Bekkum	
Auteur	: B. van Bekkum	Port. Houder Boom	Commissiebehandeling Nvt	Raadsbehandeling Nvt
Datum	: 18 maart 2021			
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar BvB +TvZ		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee			Vert:	

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd <i>[Handwritten signature]</i>	Mede geadviseerd door:			
		Paraaf af	Klik hier	Klik hier	Klik hier

Toelichting:

Aanleiding

Eind 2020 is een vooroverlegplan ingediend voor verkleuring van een groot deel van het achterterrein tussen het Grenspad, de Botterstraat en de Driftweg van bedrijven naar woningen. Het gaat om zeven woningen voor de doelgroep ouderen.

Deze adviesnota heeft als doel dat u zich op het standpunt stelt dat u niet bereid bent om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Kaders

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Bestemmingsplan Dorp (8 november 2012)
- Welstandnota 2012

Argumentatie

Huidige situatie

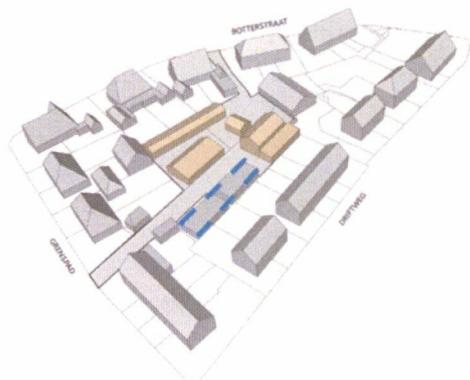
Het betreft een drietal kavels (HZN00D4711, HZN00D841 en HZN00D4996) en het totale terrein is ongeveer 1458 m². Er staat verspreid over het terrein bedrijfsbebouwing. Op enkele aangrenzende percelen staan 6 garageboxen. Deze staan geschakeld aan één zijde van het terrein (Grenspad 6 b t/m h), zie blauwe stippellijn. De garageboxen zijn bereikbaar vanaf het Grenspad.



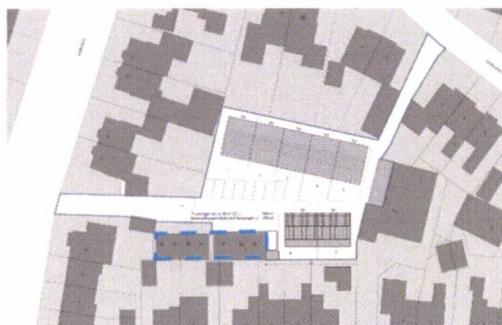
Afb.: In rood de kavels waarop het vooroverlegplan ziet

Het vooroverlegplan: nieuwbouw van zeven woningen voor ouderen

Het vooroverlegplan bestaat uit sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de garageboxen, die blijven staan en nieuwbouw van zeven ouderenwoningen ter plaatse van de verwijderde bedrijfsbebouwing. De nieuwe woningen worden vanaf het Grenspad ontsloten. Voor de planopzet wordt u verwezen naar de afbeeldingen hieronder.



Afb.: Vogelvlucht bestaande situatie, bron Hedendaags Vastgoed



Afb.: Vogelvlucht en verkaveling nieuwe situatie, bron Hedendaags Vastgoed

Het bestemmingsplan laat woningbouw niet toe

De kavels hebben de bestemming 'Bedrijf' waarin de bestaande gebouw, via bouwvlakken als zodanig zijn bestemd. Er geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en de maximale bouwhoogte varieert van 3 tot 6,5 meter.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld brood- en banketbakkerijen, timmerwerkfabrieken < 200 m², aannemersbedrijven met werkplaats < 1000 m², handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en/of autowasserijen.

De garageboxen hebben de aanduiding 'opslag', hier is alleen opslag toegestaan.

Regels bestemming 'Bedrijf' (paars)

https://digitaleplannen.nl/0406/A08F35A2-C9B3-4630-8EEA-8645E23120BF/r_NL.IMRO.0406.BPDORP2010-OH01_2.3.html



Afb.: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorp incl. plancontour

Het gebruik als en bouwen voor woningen is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Om medewerking te verlenen is het nodig om van het bestemmingsplan af te wijken.

Medewerking is mogelijk door ofwel een uitgebreide afwijkingsprocedure op basis van een omgevingsaanvraag (voor bouwen en afwijken bestemmingsplan) ofwel een herziening van het bestemmingsplan, gevolgd door een omgevingsaanvraag voor het bouwen.

Voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is, kort gezegd, of het gevraagde vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Een afweging van alle betrokken belangen is daarvoor vereist.

Medewerking is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar: advies om geen medewerking te verlenen

Hierna zijn de argumenten op een rij gezet die nodig zijn om een afweging te kunnen maken of het gevraagde vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Voor zover, op basis van de beschikbare informatie mogelijk althans.

De afdeling stelt zich op het standpunt dat de argumenten om geen medewerking te verlenen zwaarder wegen. Geadviseerd wordt daarom om geen medewerking te verlenen.

Argumenten om wel medewerking te verlenen

1. Het gebied wordt omgeven door woningen, dus een invulling met een woonfunctie sluit daar prima op aan;
2. Opheffing van een bedrijfsfuncties, betekent ook opheffing van eventuele risico's op overlast als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Denkt u hierbij een geluidsoverlast en verkeersbewegingen;
3. Er wordt gebouwd voor een doelgroep, de ouderen met het eventuele gevolg dat het bijdraagt aan doorstroming.

Argumenten om geen medewerking te verlenen

1. *Te veel bebouwing - een onevenredige verdichting en onvoldoende aandacht voor de kwaliteit van wonen vanuit stedenbouwkundig oogpunt*

Het terrein is 1458 m² (excl. garageboxen, die zijn geen onderdeel van ontwikkeling) en de huidige bedrijfsbebouwing heeft een totaaloppervlakte van 398 m². In de voorgestelde situatie hebben de woningen inclusief de bergingen een oppervlakte van circa 479 m². Een toename aan bebouwing van ongeveer 81 m².

Hierna is in beeld gebracht hoe het vooroverlegplan zich, qua maten, verhoudt tot de omliggende percelen en woningen.

	Plan 7 ouderenwoningen Grenspad	Omliggende kavels/woningen
<i>Woningformaat</i>	ca. 6,8 x 9,2 (m)	ca. 6 tot 6,3 x 7,5 tot 10 (m)
<i>Achtertuindiepte</i>	ca. 3 tot 7,3 (m)	ca. 7 tot 17 (m)
<i>Kavelmaten</i>	ca. 90 tot 148 (m ²)	ca. 143 tot 260 (m ²)
<i>Verkaveling/typologie</i>	rijwoningen	rij- en halfvrijstaand
<i>Goot-/bouwhoogte</i>	3 / 6,25 (m) *1	3 tot 6 / 8 tot 10 (m)

Afb.: Vergelijkingstabel

*1 = opgaaf via de mail door de initiatiefnemer.

De bergingen voor 6 van 7 woningen zijn ten oosten van het blok tegen het pand op het perceel Driftweg 12a gesitueerd. De 7e berging is naast één van de woningen gesitueerd. Oppervlakte van één berging is ca. 5,5 m².

De voorkant van de gevraagde woningen is aan de achterzijde op het binnenterrein georiënteerd, een ongewenste situatie met het oog op het aspect kwaliteit van wonen.

Verder zijn de parkeerplaatsen tegen de woningen aan de noordzijde gesitueerd. De parkeerplaatsen sluiten enkele van de achtertuinen af. Boodschappen, fiets, container kunnen niet of nauwelijks via de achterzijde langs de auto's naar de achtertuinen of woning worden gebracht. Het resultaat is een heel beperkte en, met het oog op de kwaliteit van wonen, een matige buitenruimte.

Eerder is benoemd dat de garageboxen in stand blijven. Die liggen in dezelfde lijn met de gevels van enkele van de nieuwe woningen. Qua opzet delen de woningen dus de vrije ruimte met de garageboxen. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet fraai (nog los van de frequentie van gebruik en impact daarvan voor de nieuwe bewoners).

Kortom, zowel in relatie tot het binnenterrein als in relatie tot de omgeving is sprake van een zodanige verdichting dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt een ongewenste situatie tot gevolg heeft. Dat geldt eens te meer in combinatie met de gedachte opzet.

Een beoordeling wat betreft goot- en bouwhoogten is gelet op het voorgaande nu niet zinvol en komt dan ook niet aan de orde in dit advies.

Het vooroverlegplan voorziet in te weinig parkeerplaatsen

Bepalend voor de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen in de gemeente Huizen is het bruto vloeroppervlak (bvo). Zo is het beleid in de bestemmingsplannen. Bij een woning met een bvo tot en met 80m² is 1,4 parkeerplaats vereist. Bij een bvo van meer dan 80 m² is 1,8 parkeerplaats vereist. In het vooroverlegplan is aangegeven dat het om woningen van ca. 80 m² gebruiksoppervlak (go) gaat. Het bvo is altijd hoger dan het go. Er van uitgaande dat het bvo van de woningen dus groter is dan 80 m² zijn er 13 parkeerplaatsen (7 won. * 1,8 = 12,6) nodig. Het vooroverlegplan voorziet in 9 parkeerplaatsen, een tekort van 4 parkeerplaatsen. Het vooroverlegplan voldoet dus niet aan de parkeernorm uit het bestemmingsplan.

Nog niet beoordeeld, wel relevant: welstandsbeleid

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing waarbij het streven is om het bestaande en historische karakter van het Oude Dorp, zowel in verkaveling als bebouwing te respecteren (welstandsnota 2012, gebied 5, Overig Oude Dorp, pagina 36 en 37). Het huidige plan sluit qua verkaveling niet aan bij het welstandsbeleid. Qua architectuur is hier nog niets over te zeggen. Het gaat hier immers om een verkaveling en massastudie, architectuur is nog niet uitgewerkt.

Het is niet duidelijk of het vooroverlegplan tegemoet komt aan de Woonvisie

In de Regionale Woonvisie Gooi- en Vechtstreek 2.0 en de Woonvisie Huizen wordt ingezet om meer betaalbare woningen tot € 200.000,- te realiseren. Het is nog niet duidelijk of de woningen hierbij aansluiten. Hetzelfde geldt voor het uitgangspunt 3 x 1/3 (goedkoop, middel en duur). Wel wordt hier voorzien in ouderenwoningen. Door de opzet van de woning, met alle voorzieningen op de begane grond, zijn de woningen levensloopbestendig en dus geschikt voor ouderen.

Alternatieven

Een invulling met woningbouw is voorstelbaar, maar minder intensief qua bebouwingsdichtheid en met meer aandacht voor de buitenruimte en een goede indeling. Voelt u daarvoor dan spreekt u de bereidheid uit om een aangepast plan van de initiatiefnemer voor woningbouw in overweging te nemen.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht met een (geanonimiseerd) afschrift daarvan aan de omwonenden die via de verschillende kanalen (raadsleden/mails aan de gemeente) bezwaren hebben geuit over de ontwikkeling die nu voorligt.

Uitvoering en evaluatie
Zie onder communicatie

Bijlagen
- Vooroverlegplan

Omgeving
Beleid,



T. van Zundert en B. van Bekkum