

Raadsvoorstel

Onderwerp: Bindend adviesrecht Melkweg 7

Raadsvergadering	12 december 2024, agendapunt 11 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	7 november 2024
Bijlage(n)	3
Zaaknummer	Z.374644 / D.1790167
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 27 november 2024, agendapunt 7.3
Portefeuillehouder	Wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Richard van Noord
E-mail / telefoonnummer	r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518

Voorstel

Een positief advies uitbrengen op het vooroverlegplan voor een functieverandering van een bedrijfspand naar vier appartementen waarvan één sociale koopwoning op de locatie Melkweg 7.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

De voormalige drukkerij aan Melkweg 7 is al enige tijd niet meer in gebruik. De eigenaar, tevens initiatiefnemer, heeft de afgelopen jaren diverse initiatieven ingediend voor de realisering van (woning)appartementen. In samenspraak met de eigenaar is gekomen tot bijgevoegd vooroverlegplan dat nu in het kader van het bindend adviesrecht bij u voorligt.

Argumentatie

- Om een vergunning te kunnen verlenen is nodig dat uw raad een positief advies uitbrengt. Met de komst van de Omgevingswet is wettelijk bepaald dat uw raad geen betrokkenheid heeft bij omgevingsaanvragen die niet in het omgevingsplan passen, tenzij u daarover een besluit neemt.
Op 20 december 2021 heeft uw raad bepaald bij welke activiteiten u gebruik wil maken van het adviesrecht (zie bijlage 1). Het nu voorliggende initiatief van vier appartementen waarvan één sociale koopwoning moet in dit kader worden voorgelegd.*
- Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL), in het bijzonder artikel 8.0a lid 2 waarin is opgenomen dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).*

Voor deze toetsing zijn de Woonvisie, functie, ruimtelijke aspecten en parkeren relevant. Op elk hiervan wordt hierna ingegaan.

Woonvisie

Uit de woonvisie Regio Gooi- en Vechtstreek 2016 – 2023 blijkt dat er vooral onder jongeren, starters en senioren grote behoefte is aan betaalbare woningen. Voorgaande blijkt ook het beeld dat uit de Woonconferentie naar voren komt. Met het voorliggende initiatief worden vier appartementen gerealiseerd waarvan één sociale koopwoning.

Functie

Algemeen beleid in het omgevingsplan (de voormalige bestemmingsplannen) is dat indien een bedrijfsfunctie in stedelijk gebied vervalt, transformatie naar een woonfunctie overwogen wordt. Dat kan anders zijn als het om een lichte passende functie gaat die binnen stedelijk gebied als passend wordt gezien. In dit geval is een woonfunctie op deze plek ook gelet op aangrenzende woonfuncties een voor de hand liggende invulling.

Ruimtelijke aspecten

Over de ontwikkeling van de locatie Melkweg 7 is veel overleg geweest. Het vooroverleg dat nu voorligt zien wij als passend in de omgeving. De buitenruimte wordt ingericht als tuinen, parkeerplaatsen bij de woningen en bergruimte.

Het wijzigen van de functie van bedrijvigheid naar een woonactiviteit zorgt niet voor een beperking van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de aangrenzende gronden, aangezien op de omliggende gronden ook wordt gewoond. Voor het overige voldoet de aanvraag aan alle relevante omgevingsaspecten (milieu, archeologie, flora en fauna, verkeersveiligheid, gezondheid en duurzaamheid). Dit is bij een eerder initiatief voor drie woningen reeds onderzocht.

Parkeren

Het initiatief voldoet aan de parkeernorm. Er worden voor deze ontwikkeling in totaal zes parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen grond. Daarmee is er voor de toekomstige bewoners voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Zie hiervoor bijgevoegd vooroverlegplan. (bijlage 2).

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

In het kader van participatie heeft de eigenaar/ initiatiefnemer in oktober omwonenden benaderd. Het verslag van deze participatie is als bijlage toegevoegd (bijlage 3). Daarmee is voldaan aan de aanvraagvereisten participatie. Na het verlenen van de vergunning door het college kan gedurende zes weken bezwaar tegen dit besluit worden ingesteld door belanghebbenden.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Voor dit initiatief wordt een anterieure overeenkomst opgesteld die, onder voorbehoud van een positief bindend advies, bij het proces van de definitieve aanvraag, met initiatiefnemer gesloten wordt.

Met deze overeenkomst wordt onder andere geborgd dat voor de sociale koopwoning een zelfbewoningsplicht van 5 jaar geldt als ook een anti-speculatiebeding daarop van toepassing is. Ook wordt geborgd dat eventuele nadeelcompensatie als ook kosten in het openbaar gebied voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Overige Raadsinformatie**Bevoegdheid**

Op grond van de artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet in combinatie met het raadsbesluit van 20 december 2021 moet dit initiatief in het kader van bindend adviesrecht aan u worden voorgelegd.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

1. *Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen – 7 juli 2022*
2. *Raadsbesluit bindend adviesrecht - 20 december 2021*

Voorgeschreven procedure

Niet van toepassing.

Kader- en beleidsnota's

Tijdelijk Omgevingsplan deelgebied Dorp.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Lijst bindend adviesrecht raadsbesluit 20 december 2021
2. Vooroverlegplan d.d. 19 september 2024
3. Participatieverslag

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie fysiek domein van 27 november jl.. De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van Dorpsbelangen Huizen, D66, CDA, Transparant Huizen, VVD, ChristenUnie, Leefbaar Huizen en SGP adviseren u in te stemmen met het voorstel.

De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van PvdA en GroenLinks konden nog geen standpunt geven en namen het voorstel mee terug naar de fractie.