

Bijl. 2.3_Verschillende reacties op het plan (vooroverleg en aanvraag)

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

tel: 5.1.2e

Huizen, 3 mei 2024

Onderwerp: Bouwplan perceel 5.1.2e, Huizen

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen,
Postbus 5
1270AA Huizen

t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e (per email verstuurd aan: 5.1.2e @huizen.nl)

Geacht college,

Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Ondergetekende is in maart van dit jaar benaderd door de eigenaar van het perceel 5.1.2e 5.1.2e. Dit perceel grenst aan ons eigendom en is sedert vele tientallen jaren onbebouwd gebleven nadat de oorspronkelijke woning met een voorhuis (Visserstraat nr. 40) en een achterhuis (Visserstraat no.42) teniet is gegaan.

Naar ik heb begrepen wilde de vorige eigenaar het perceel bebouwen met twee naast elkaar gelegen woningen, i.p.v. origineel twee achter elkaar gelegen woningen, waar de gemeente destijds blijkbaar niet mee heeft kunnen instemmen.

Inmiddels is het perceel na het overlijden van de vorige eigenaar in handen van zijn zoon

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e heeft thans ook het plan opgevat om twee woningen, naast elkaar, op het perceel 5.1.2e te realiseren. Tijdens het overleg dat wij hierover met hem hebben gehad heeft hij ons inzage gegeven in zijn plannen. Daarbij werd mijn instemming gevraagd. Ik was en ben niet voornemens mijn instemming hieraan te geven. Daarom heb ik de gepresenteerde tekening voor gezien getekend met daarbij de aantekening: "maar niet voor akkoord". (Zie ook de bijlage bij dit schrijven).

Ik had verwacht ook een verslag van het overleg met 5.1.2e 5.1.2e te ontvangen. Dat is niet gebeurd. Mij is ook niet bekend of hij zich inmiddels tot u heeft gewend met het verzoek om thans wel medewerking te verlenen aan een plan om twee woningen te realiseren.

Dit is de aanleiding voor mij om vooruitlopend op een eventuele publicatie mijn opmerkingen bij het plan aan u kenbaar te maken.

Daartoe heb ik mij in de eerste plaats georiënteerd op het geldende bestemmingsplan. In dit plan is op het betreffende perceel een woonbestemming opgenomen. Ook is op de plankaart exact het daarvoor bestemde bouwvlak geprojecteerd. Kijkend naar het gebied waarin deze

bestemming is opgenomen, dat overigens ook onder beschermd dorpsgezicht valt, is de ritmiek van min of meer gelijkwaardige vrijstaande woningen een duidelijk gegeven. Daarbij is ook steeds sprake van een aanmerkelijke zijdelingse perceelgrens afstand.

Het plan dat mij is voorgelegd wijkt hier volledig van af. Er is gekozen voor een opzet met twee aan elkaar grenzende woningen. Aan beide zijden is er op geen enkele wijze nog sprake van enige perceelgrensafstand. Integendeel beide woningen worden nagenoeg tegen de perceelsgrens aangebouwd.

Tijdens bovenbedoeld overleg met 5.1.2e 5.1.2e heb ik nadrukkelijk aangegeven dat ik daarmee niet akkoord kan gaan. In de bijlage van deze brief vindt u een kopie van het "plan" waar ik heb getekend voor gezien en uitdrukkelijk niet voor akkoord.

De mij voorgelegde tekening heb ik nog eens nader onder de loep genomen, voor zover dit mogelijk is op basis van het gepresenteerde. In elk geval heeft dit bij mij de vraag opgeworpen of een dergelijk plan wel passend is qua opzet en architectuur binnen het beschermd dorpsgezicht.

Sterker nog ik meen deze vraag ontkennend te moeten beantwoorden.

Ook werd het plan mij gepresenteerd als uitsluitend het draaien van de bouwvlek in het bestemmingsplan.

Afgezien van bovenbedoelde bezwaren is bij mij ook de indruk ontstaan dat de voorgestelde bebouwing qua m2 niet past binnen de bouwvlek.

De argumentatie dat er voorheen ook twee woningen hebben gestaan heeft mij ook verbaasd. (In de bijlage een foto van het originele pand 5.1.2e).

Zoals aangegeven heeft er een woning met een voor- en achterhuis gestaan. Maar dat is geheel iets anders dan twee zelfstandige naast elkaar liggende woningen, die vrijwel het gehele perceel opslokken. Wellicht dat de vermeende weigering in het verleden door de gemeente voor het realiseren van twee woningen dit ook onderstreept.

Ook vraag ik mij af hoe het bouwplan zich verhoudt tot het vastgestelde welstandsbeleid. In grote delen van de gemeente Huizen is sprake van welstandsvrij bouwen.

Daarentegen geldt voor andere delen, zoals het beschermd dorpsgezicht, dat er sprake is van bijzonder welstandstoezicht.

In de van toepassing zijnde welstandsnota heeft u strenge eisen gesteld aan bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht met als doel de cultuurhistorische waarden te behouden.

U heeft ondermeer bepaald dat bij herbouw in beginsel bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen moeten worden gehandhaafd. Het dorpse karakter van het gebied met een open verkaveling en doorzichten tussen gebouwen moet worden gehandhaafd.

Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter.

Gebouwen hebben in beginsel een lage rechthoekige onderbouw met een nadrukkelijk aanwezige kap. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en aangepast aan het historisch karakter. De architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing en van zijn agrarische oorsprong aangevuld met visserswoningen en andere gebouwen.

Kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren.

Naar mijn oordeel voldoet het plan niet aan de in hoofdlijn gestelde eisen binnen het welstandsbeleid en kan het plan ook daarom geen doorgang vinden.

Ik verzoek u hierbij bovenstaande opmerkingen te betrekken bij uw beoordeling na eventuele ontvangst van een verzoek om medewerking voor het bovenbedoelde bouwplan. En ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Bijlagen:

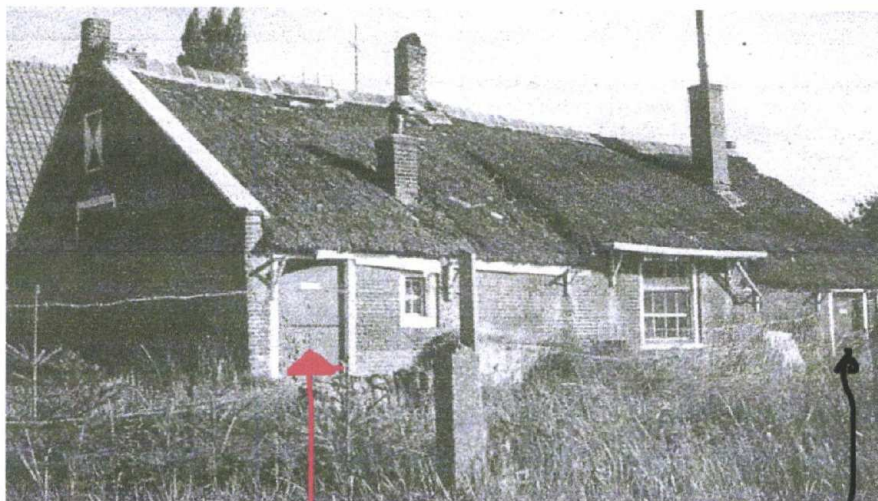
1. Foto's originele pand 5.1.2e
2. "plan" 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

Bijlage1: Foto's originele pand 5.1.2e

Hieronder een historische foto van 5.1.2e met het voor en achterhuis.
(Het dak met dakpannen dat linksboven te zien is, dat is het pand gelegen aan de Visserstraat 44.)

Op onderstaande foto is de zijgevel van 5.1.2e in beeld gebracht. Aan de rechterzijde van de dubbele woning was een ruim stuk onbebouwde grond aangrenzend aan het perceel 5.1.2e.



De rode pijl is de entree van Visserstraat huisnummer 40.
De zwarte pijl is de entree van Visserstraat nummer 42.



Foto van de voorgevel van 5.1.2e, (gemaakt in een ander periode dan de eerste foto). Hier is duidelijk te zien dat er geen verdieping, hooguit een zeer lage vliering op de originele woning aanwezig was. Aan de rechterzijde van de woning was een ruim stuk onbebouwde grond aangrenzend aan het perceel 5.1.2e.

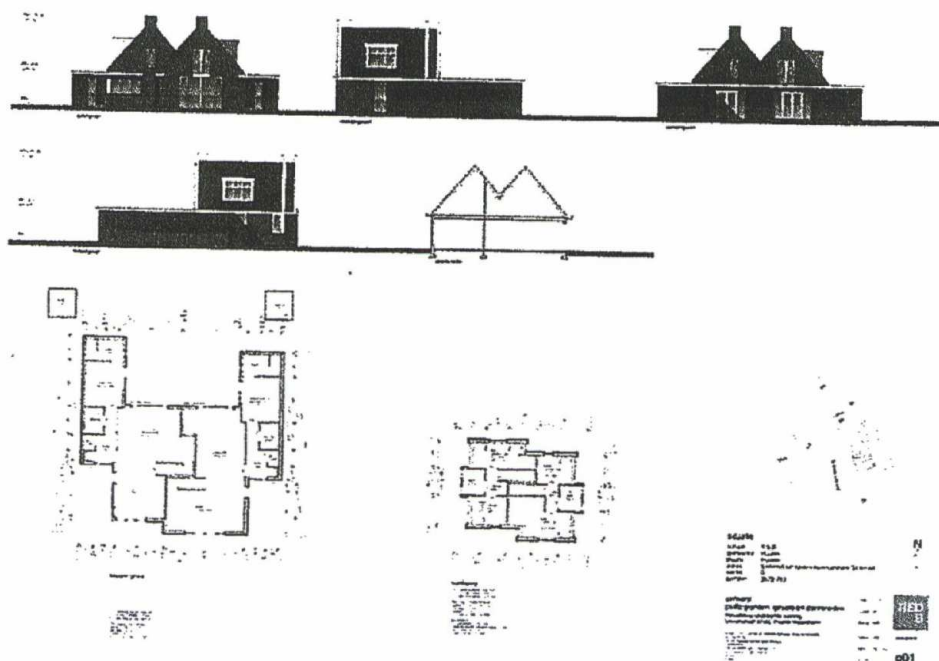
Woonplaats, datum

Geachte heer/mevrouw,

Als omwonende wil ik u via deze weg graag informeren over de voorgenomen plannen op het adres
5.1.2e 5.1.2e Het voornemen is om op deze locatie twee nieuwe woningen te
realiseren in de vorm van een twee-onder-een-kap woning.

In het verleden hebben op deze locatie ook twee woningen gestaan. Destijds betrof het een voor- en
achterhuis. In het huidige plan worden de twee woningen evenwijdig aan de straat gerealiseerd.
Hiervoor wordt het bouwvlak gedraaid. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

De plannen zijn besproken met de gemeente en inmiddels is er door de stedenbouwkundige afdeling
een positief advies afgegeven. Onderstaande afbeelding weergeeft het plan. De volledige
overzichtstekening is afzonderlijk getoond.



Mogen wij u vragen om dit schrijven voor gezien 5.1.2e ondertekenen?

Naam: 5.1.2e

Adres:

Datum: 5.1.2e 13-03-5.1.2e

5.1.2e

Mocht u vragen hebben dan vernemen wij 5.1.2e

Hartelijk dank,
Bert Hagedoorn

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 3 4 5 6

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

THE NETHERLANDS

tel: 5.1.2e

Huizen, 4 mei 2024

Onderwerp: Bouwplan perceel 5.1.2e, Huizen

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Huizen,
Postbus 5
1270AA Huizen
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e

Geacht college,

Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende. Ondergetekende is in maart van dit jaar door 5.1.2e 5.1.2e (wonende aan de 5.1.2e) op de hoogte gesteld van het feit dat hij is benaderd door de eigenaar van het perceel 5.1.2e 5.1.2e m.b.t. een bouwplan voor dit perceel.

Dit perceel grenst qua dak aan de achterzijde direct aan ons eigendom en is al tientallen jaren onbebouwd gebleven. Tot een aantal weken geleden was hier nog eerder sprake van “bosgrond” met metershoge begroeiing, de gehele begroeiing van het perceel, struiken en bomen is 17 april jl. rigoureus met de grond gelijk gemaakt.

Naar ik heb begrepen wilde de vorige eigenaar het perceel bebouwen met twee naast elkaar gelegen woningen, waar de gemeente destijds blijkbaar niet mee heeft kunnen instemmen. Sindsdien is er nauwelijks omgekeken naar het perceel.

Inmiddels is het perceel na het overlijden van de vorige eigenaar in handen van zijn zoon 5.1.2e 5.1.2e.

5.1.2e 5.1.2e heeft thans ook het plan opgevat om twee woningen naast elkaar op het perceel 5.1.2e te realiseren, terwijl er voorheen twee hele kleine woningen achter elkaar stonden. Tijdens het overleg dat mijn burens hierover met hem hebben gehad, heeft hij alleen hen, zij het vaag, inzage gegeven in zijn plannen.

Als bewoner van 5.1.2e is mij niets gevraagd, terwijl ook mijn dak grenst aan de plannen van 5.1.2e 5.1.2e. Ik had verwacht dat 5.1.2e 5.1.2e ook mij als betrokkene zou raadplegen en informeren.

Mij is niet bekend of hij zich inmiddels tot u heeft gewend met het verzoek om thans wel medewerking te verlenen aan een plan om twee woningen te realiseren.

Dit is de aanleiding voor mij om vooruitlopend op een eventuele publicatie ook mijn opmerkingen bij het plan aan u kenbaar te maken.

Daartoe heb ik mij in de eerste plaats georiënteerd op het geldende bestemmingsplan. In dit plan is op het betreffende perceel een woonbestemming opgenomen. Ook is op de plankaart exact het daarvoor bestemde bouwvlak geprojecteerd. Kijkend naar het gebied waarin deze bestemming is opgenomen, dat overigens ook onder beschermd dorpsgezicht valt, is de ritmiek van min of meer gelijkwaardige vrijstaande woningen een duidelijk gegeven. Daarbij is ook steeds sprake van een aanmerkelijke zijdelingse perceelgrens afstand.

Het plan dat mij is voorgelegd wijkt hier volledig van af. Er is gekozen voor een opzet met twee aan elkaar grenzende woningen. Aan beide zijden is er op geen enkele wijze nog sprake van enige perceelgrensafstand. Integendeel beide woningen worden nagenoeg tegen de perceelsgrens aangebouwd.

De mij (door 5.1.2e 5.1.2e) voorgelegde tekening heb ik nog eens nader onder de loep genomen, voor zover dit mogelijk is op basis van het gepresenteerde. In elk geval heeft dit bij mij de vraag opgeworpen of een dergelijk plan wel passend is qua opzet en architectuur binnen het beschermd dorpsgezicht.

Sterker nog ik meen deze vraag ontkennend te moeten beantwoorden.

Ook werd het plan mij gepresenteerd als uitsluitend het draaien van de bouwvlek in het bestemmingsplan.

Afgezien van bovenbedoelde bezwaren is bij mij ook de indruk ontstaan dat de voorgestelde bebouwing qua m2 niet past binnen de bouwvlek.

De argumentatie dat er voorheen ook twee woningen hebben gestaan heeft mij ook verbaasd. Zoals aangegeven heeft er blijkbaar een woning met voor- en achterhuis gestaan. Maar dat is geheel iets anders dan twee zelfstandige woningen. Wellicht dat de vermeende weigering in het verleden door de gemeente voor het realiseren van twee woningen dit ook onderstreept.

Ook vraag ik mij af hoe het bouwplan zich verhoudt tot het vastgestelde welstandsbeleid. In grote delen van de gemeente Huizen is sprake van welstandsvrij bouwen.

Daarentegen geldt voor andere delen, zoals het beschermd dorpsgezicht, dat er sprake is van bijzonder welstandstoezicht.

In de van toepassing zijnde welstandsnota heeft u strenge eisen gesteld aan bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht met als doel de cultuurhistorische waarden te behouden.

U heeft ondermeer bepaald dat bij herbouw in beginsel bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen moeten worden gehandhaafd.

Het dorpse karakter van het gebied met een open verkaveling en doorzichten tussen gebouwen moet worden gehandhaafd.

Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter.

Gebouwen hebben in beginsel een lage rechthoekige onderbouw met een nadrukkelijk aanwezige kap. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en aangepast aan het historisch karakter.

De architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing en van zijn agrarische oorsprong aangevuld met visserswoningen en andere gebouwen.

Kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren.

Naar mijn oordeel voldoet het plan niet aan de in hoofddij gestelde eisen binnen het welstandsbeleid en kan het plan ook daarom geen doorgang vinden.

Dan nog rest mij u ook mede te delen dat ik mij als bewoner van 5.1.2e zorgen maak over het aantal beschikbare parkeerplekken in de straat. Er zijn inmiddels uitgerekend tegenover nummer 40-42 een aantal parkeerplekken verdwenen (3 stuks). Dit dient zeker in uw afwegingen nader te worden onderzocht.

Ik verzoek u hierbij alle bovenstaande opmerkingen te betrekken bij uw beoordeling na eventuele ontvangst van een verzoek om medewerking voor het bovenbedoelde bouwplan. En ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet

5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e	

6

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 3

ONTVANGEN 06 MEI 2024

06 MEI 2024

Spogma's

Huizen, 05 mei 2024

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen,
Postbus 5
1270 AA Huizen

Tav 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Betreft: bezwaar tegen de huidige bouwplannen op de 5.1.2e Huizen

Geachte 5.1.2e 5.1.2e,

Bij deze dien ik het verzoek in om bij het bekijken van de bouwplannen op de Visserstraat van 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e onderstaande punten in ogenschouw te nemen.

1. In maart is 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e met een zeer vage bouwtekening langs gekomen om mij 5.1.2e, het aangrenzende perceel, op de hoogte te stellen van zijn bouwplannen. Hierop was ik bezorgd over mijn zonnepanelen en vroeg hoe dat zat daar hij er huizen met verdieping wil realiseren. Het ontwerp was dermate klein en niet te lezen, dat ik het ter kennisgeving heb aangenomen, maar niet voor akkoord getekend heb. We zijn inmiddels 2 maanden verder, zonder verslag van de 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e de buurtbezoekjes en ook 5.1.2e we geen goed bouwontwerp mogen ontvangen.
2. Het prachtige authentiek dorpsgezicht van dit nog redelijk originele stukje Huizen (ik zeg altijd ik woon in een soort openluchtmuseum) wordt enorm aangetast door de bouw van deze 2 huizen, die ook nog bovenop de erfgrens staan. Dat is nergens in de mooie Visserstraat. Het aangezicht gaat geheel verloren door dit ontwerp.
3. Dan de beperkte parkeergelegenheid in onze straat. "Men" heeft tegenwoordig 2 of meer auto's die bij voorkeur voor de deur staan, hier is in onze straat die nu al overvol is , geen plaats voor. Het GAD heeft al moeite met containers legen, want die kan maar een klein stukje de straat in en dan heb ik het nog niet over de hulpdiensten bv brandweer die onmogelijk door de straat kunnen ivm aan beide kanten auto's.
4. Op het betreffende perceel stond een klein boerderijtje, om dit stuk nu geheel vol te bouwen, kan niet de bedoeling zijn, temeer dat dit dorpsgezicht al gedurende een 50 jaar zo eruit ziet. Bijgaand stuur ik een foto van hoe het in het verleden was.
5. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e heeft het over seniorenwoningen gehad, maar deze huizen hebben een verdieping met nog 2 slaapkamers en douche ruimte , een gezin zou hier

tegenwoordig heel blij mee zijn, dus in hoeverre dit alleen voor senioren gepland is, vraag ik mij af.

6. Het geplande bouwproject staat dermate op de erfgrens, dat ik hier wel bezwaar tegen maak. Zijn de kadastrale gegevens juist gebruikt?

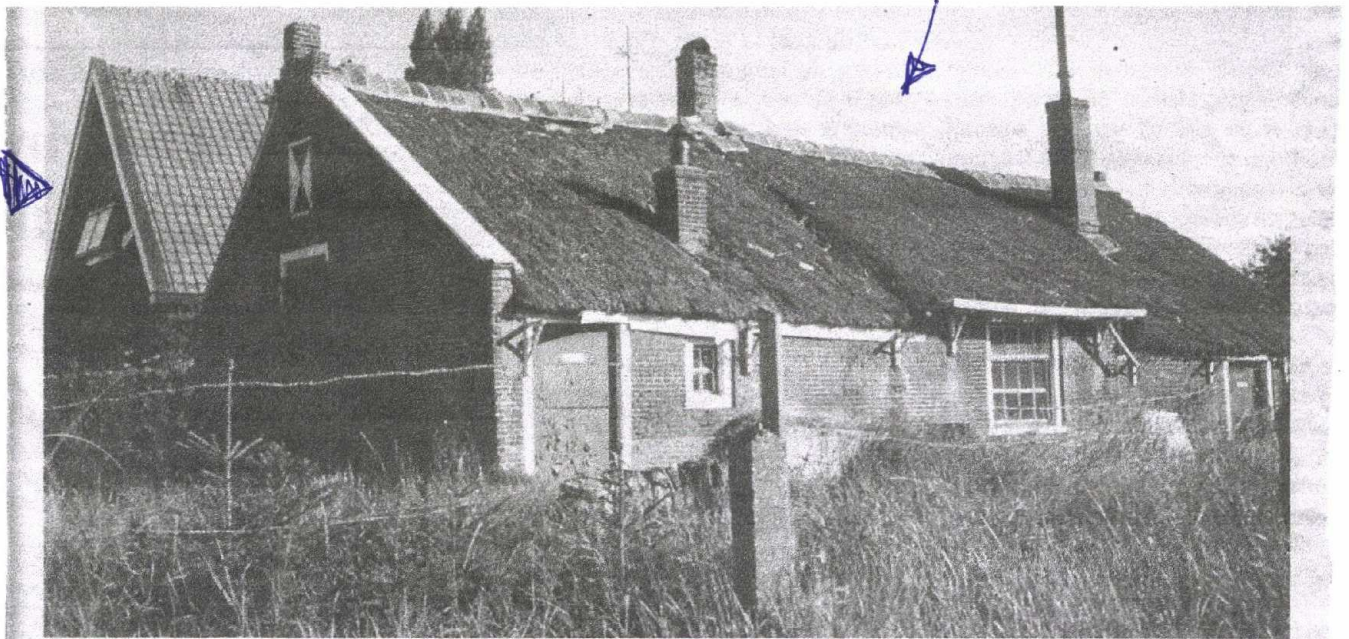
Ik verzoek U dringend bovengenoemde punten bij het bekijken van de plannen in aanmerking te nemen en hoop de komende tijd op de hoogte te worden gehouden van de uitspraken, bouwplannen, vergunningen en vooruitgang.

In afwachting van Uw reactie, met vriendelijke groeten,

5.1.2e	
5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e	
5.1.2e	5.1.2e

40-42

44



K273. Opnieuw het pand aan de Vissersstraat (zie foto C650) vanaf de zijkant gefotografeerd, ingezonden door 5.1.2e. Vanaf deze zijde gezien woonde 5.1.2e 5.1.2e als laatste bewoner in het achterste gedeelte van het pand.



C650. Uit de krant van 5 april 2018. De onbekende woning is herkend door 5.1.2e 5.1.2e. Het huis stond inderdaad aan de Vissersstraat zoals we al vermoedden. In het voorste gedeelte op nummer 40 woonde 5.1.2e 5.1.2e en het achterste deel op nummer 42 was het woonhuis van de 5.1.2e 5.1.2e. Ook kregen we een reactie van 5.1.2e 5.1.2e die de locatie 5.1.2e bevestigt. De foto is volgens hem gemaakt in de laatste helft van de jaren 60. In de jaren 40 werd het pand ook al bewoond door twee families, namelijk de 5.1.2e 5.1.2e en achterin de 5.1.2e. Het perceel stond destijds op de wenslijst van het Zuiderzeemuseum in Enkhuizen (waar woningen, winkels, fabriekjes etc. zijn verzameld van rondom de Zuiderzee om de herinnering aan de voormalige Zuiderzee levend te houden). Dat werd toentertijd echter niet toegestaan door de gemeente Huizen, omdat het een beeldbepalend en zeldzaam pand was in het dorp (5.1.2e 5.1.2e heeft e.e.a. ontleend aan een magazine over de provincie Noord-Holland van december/januari 1984/85). De eigenaar heeft het pand later -om welke reden dan ook- volledig laten verwaarlozen, aldus Westland. Er is dan ook niets meer van over.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 3

ONTVANGEN 06 MEI 2024

06 MEI 2024

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

tel: 5.1.2e

Huizen, 5 mei 2024

Onderwerp: Bouwplan perceel 5.1.2e, Huizen

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Huizen,
Postbus 5
1270AA Huizen
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e

Geacht college

Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende. Ondergetekende is op 13 maart 2024, onaangekondigd, benaderd door 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e zijnde eigenaar van het perceel 5.1.2e 5.1.2e. Dit perceel ligt tegenover mijn woning en is sedert 4 á 5 decennia onbebouwd gebleven, nadat de oorspronkelijke woning met een voorhuis en achterhuis teniet is gegaan. Naar ik heb begrepen wilde de vorige eigenaar, 5.1.2e 5.1.2e, het perceel bebouwen met twee naast elkaar gelegen woningen, waar de gemeente destijds blijkbaar niet mee heeft kunnen instemmen. Inmiddels is het perceel na het overlijden van de vorige eigenaar in handen van zijn zoon 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e heeft thans ook het plan opgevat om twee woningen op het perceel 5.1.2e te realiseren. Tijdens zijn bezoek heeft hij ons middels minimale aanzichten en plattegronden op A4 formaat, inzage gegeven in zijn plannen. Tenslotte werd mij gevraagd om zijn planweergave "voor gezien" te ondertekenen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het geen akkoord betreft, mijn handtekening geplaatst. Ik heb niet het voornemen alsnog mijn instemming hieraan te geven.

Ik had verwacht ook een verslag van het overleg met 5.1.2e 5.1.2e te ontvangen. Dat is niet gebeurd. Mij is ook niet bekend of hij zich inmiddels tot u heeft gewend met het verzoek om thans wel medewerking te verlenen aan een plan om twee woningen te realiseren.

Dit is de aanleiding voor mij om vooruitlopend op een eventuele publicatie mijn opmerkingen bij het plan aan u kenbaar te maken.

Daartoe heb ik mij in de eerste plaats georiënteerd op het geldende bestemmingsplan. In dit plan is op het betreffende perceel een woonbestemming opgenomen. Ook is op de plankaart exact het daarvoor bestemde bouwvlak geprojecteerd. Kijkend naar het gebied waarin deze bestemming is opgenomen, dat overigens ook onder beschermd dorpsgezicht valt, is de ritmiek van min of meer gelijkwaardige vrijstaande woningen een duidelijk gegeven. Daarbij is ook steeds sprake van een aanmerkelijke zijdelingse perceelgrens afstand.

De mij voorgelegde tekening heb ik nog eens nader onder de loep genomen, voor zover dit mogelijk is op basis van het gepresenteerde. In elk geval heeft dit bij mij de vraag opgeworpen of een dergelijk plan wel passend is qua opzet en architectuur binnen het beschermd dorpsgezicht.

Sterker nog ik meen deze vraag ontkennend te moeten beantwoorden. Ook werd het plan mij gepresenteerd als uitsluitend het draaien van de bouwvlak in het bestemmingsplan.

Afgezien van bovenbedoelde bezwaren is bij mij ook de indruk ontstaan dat de voorgestelde bebouwing qua m2 niet past binnen de bouwvlak.

De argumentatie dat er voorheen ook twee woningen hebben gestaan heeft mij ook verbaasd. Zoals aangegeven heeft er blijkbaar een woning met voor- en achterhuis gestaan. Maar dat is geheel iets anders dan twee zelfstandige woningen. Wellicht dat de vermeende weigering in het verleden door de gemeente voor het realiseren van twee woningen dit ook onderstreept.

Ook vraag ik mij af hoe het bouwplan zich verhoudt tot het vastgestelde welstandsbeleid. In grote delen van de gemeente Huizen is sprake van welstandsvrij bouwen.

Daarentegen geldt voor andere delen, zoals het beschermd dorpsgezicht, dat er sprake is van bijzonder welstandstoezicht.

In de van toepassing zijnde welstandsnota heeft u strenge eisen gesteld aan bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht met als doel de cultuurhistorische waarden te behouden.

U heeft ondermeer bepaald dat bij herbouw in beginsel bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen moeten worden gehandhaafd. Het dorpse karakter van het gebied met een open verkaveling en doorzichten tussen gebouwen moet worden gehandhaafd.

Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter. Gebouwen hebben in beginsel een lage rechthoekige onderbouw met een nadrukkelijk aanwezige kap.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en aangepast aan het historisch karakter.

De architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing en van zijn agrarische oorsprong aangevuld met visserswoningen en andere gebouwen.

Kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren.

Naar mijn oordeel voldoet het plan niet aan de in hoofdlijn gestelde eisen binnen het welstandsbeleid en kan het plan ook daarom geen doorgang vinden.

Ik verzoek u hierbij bovenstaande opmerkingen te betrekken bij uw beoordeling na eventuele ontvangst van een verzoek om medewerking voor het bovenbedoelde bouwplan.

Ik heb inmiddels vernomen dat het plan **5.1.2e** – 42 op 7 mei aanstaande besproken wordt tijdens het voor overleg in de commissie “ruimtelijke kwaliteit”

Ik zal het zeer op prijs stellen dat u mijn schrijven toevoegd aan het overlegdossier en zie uw reactie met belangstelling tegemoet ook ontvang ik graag een bevestiging van ontvangst.

Met vriendelijke

5.1.2e **5.1.2e**

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 3 4

Concept besprekingsverslag

Onderwerp: Bespreking bouwplan t.b.v. kavel 5.1.2e Huizen op initiatief van 5.1.2e, bewoner 5.1.2e te Huizen.

Datum: 5 september 2024, aanvang ca. 10:45 uur.

Aanwezig: 5.1.2e (5.1.2e), ontwikkelaar bouwplan en eigenaar kavel 5.1.2e; 5.1.2e (5.1.2e), eigenaar en bewoner naastgelegen huis aan de 5.1.2e te Huizen.

Locatie: Bespreking vindt plaats aan de 5.1.2e te Huizen.

1) Uitleg huidige bouwplan door 5.1.2e (5.1.2e)

5.1.2e laat de huidige tekening op A3 formaat zien en ligt e.e.a. toe, waaronder dat de bekleding van de zuidgevel in hout uitgevoerd zal worden. Het voorste deel van de woning heeft een schuin dak en het achterste deel een plat dak.

5.1.2e verzoekt aan 5.1.2e of 5.1.2e de tekening mag houden, maar dat staat 5.1.2e niet toe.

2) Reactie op huidige bouwplan door 5.1.2e (5.1.2e)

De belangrijkste bezwaren van 5.1.2e zijn de draaiing van de historische bouwvlek waardoor de zuidgevel wel heel erg dicht op de erfgrans met huisnr. 38 komt te staan. 5.1.2e is van mening dat dit impact zal hebben op de leefbaarheid en een negatieve impact zal hebben op de waarde van de eigen woning gelegen aan de 5.1.2e. (Ook wel planschade genoemd.) Daarnaast zijn er volgens 5.1.2e genoeg alternatieve bouwplannen mogelijk die deze bezwaren niet/minder hebben, zie punt 3.

3) Alternatieve mogelijkheden door 5.1.2e (5.1.2e)

5.1.2e ziet o.a. de volgende besproken twee alternatieven:

- Voeg nr. 40-42 samen en bouw 1 groot huis (zie ook het voorbeeld van de samenvoeging in het verleden van perceel 5.1.2e tot het huidige huis op nr. 34) met als uitgangspunt de originele bouwvlek die dan wel breder en dieper zou kunnen worden en volledig van een kelder kan worden voorzien. Het realiseren van een kelder op deze locatie is relatief goedkoop en hoeft niet onderheid te worden. Met deze optie komt de nieuwe woning op mooie afstand van beide naastgelegen kavels. Dit geeft de woning ook nog een mooie tuin en maakt parkeren op eigen terrein eenvoudig mogelijk. Voor de buurt een zeer leefbare oplossing.
- Ontwerp een 2 onder 1 kap van elk ca. 7 mtr. breed en bouw uit naar achteren en hier is ook de optie van een kelder goed mogelijk. Dat geeft aan beide kanten van de woning een afstand van ca. 3 meter tot de naastgelegen percelen.

De reactie van 5.1.2e op genoemde alternatieven is dat hij niets met de alternatieven gaat doen. Het huidige plan vindt hij evenwichtig en mooi en dat wil hij gaan realiseren.

4) W.v.t.t.k.

5.1.2e vraagt aan 5.1.2e wat de huidige formele status is van het plan.

5.1.2e geeft aan dat de vergunningsaanvraag door de architect zou zijn ingediend bij de gemeente Huizen en dat het proces “loopt”.

5.1.2e zal contact opnemen met de gemeente wat de status van de aanvraag is en geeft aan dat hij, zodra de procedure dat toelaat, op het huidige plan bezwaar zal gaan maken.

5) Afsluiting

Om ca. 11:15 wordt het overleg afgesloten.

Getekend voor akkoord:

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2



Stichting Vrienden van het oude dorp Huizen

Adres:

p/a 5.1.2e

5.1.2e Huizen

Betreft: Bouwmogelijkheid 5.1.2e

Huizen, 8 januari 2025

Aan: Commissie Ruimtelijke kwaliteit

Geachte commissieleden,

Graag uw aandacht voor het volgende:

In ontwikkeling is een bouwplan aan de 5.1.2e tussen de huisnummers 38 en 44. De bouwmogelijkheden daarvoor zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan (lees: omgevingsplan) Dorp. (bijlage 1) Binnen de aangegeven bouwgrenzen is hier een bouwmogelijkheid voor één woning opgenomen. Voorheen stond hier, haaks op de 5.1.2e een gebouw met 2 woningen (bijlage 2) Het perceel ligt in een beschermd dorpsgezicht waarop mede de welstandsnota 2012 van toepassing is.

De eigenaar van de grond heeft bij de gemeente een verzoek neergelegd om hier, met verschuiving van het bouwvlak en evenwijdig aan de straat, twee woningen te bouwen. In principe heeft het college daar welwillend op gereageerd.

Als Vrienden van het oude dorp Huizen hebben we daartegen onze bedenkingen. In hoofdzaak omdat we van mening zijn dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de omgeving ofwel het beschermd dorpsgebied. In het welstandsbeleid (gebied 4c; blz. 32 en 33) worden m.b.t. de Visserbuurt/5.1.2e o.a. de volgende karakterkenmerken opgesomd:

1. De oriëntatie van de dominante bebouwing is in het algemeen opvallend zuidwest-noord-oost.
2. Momenteel is er nog één bouwkvavel beschikbaar, gelegen aan de 5.1.2e.
3. Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is *het handhaven en versterken van het historische karakter van de beschermde gezichten*
4. Het dorps karakter van het gebied met een open verkaveling en doorzichten tussen gebouwen behouden.

Het gaat hier om een onbebouwd perceel binnen een beschermd dorpsgezicht. Men is dus optimaal vrij om aan te sluiten op het karakter van het gebied. De welstandsnota geeft hiervoor belangrijke aanknopingspunten. Het is daarom goed om na te gaan wat dat karakter bepaalt.

Kijkend naar het beloop en profiel van de 5.1.2e staan (uitgezonderd twee meer recente gebouwen) de gebouwen (woningen) dicht op de straat met de kopgevel naar de straat, ofwel een zuidwest-noordoost oriëntatie..

. Een waardering die met name wordt geroemd bij de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht en in de welstandsnota (blz. 32) een vertaling vindt.

De gebouwen staan veelal op een afstand van 1 tot 2 meter van de rijbaan. Deze strook is vaak bestraat (parkeren) of omvat een smalle tuin. Al met al een straatje dat door het bochtig verloop (beperkte zichtlijnen) een intiem karakter kent. Karakteristiek voor deze buurt zijn eveneens flauwe dakhellingen.



Het geldende bestemmingsplan maakt het goed mogelijk om hier, rekening houdend met het buurtkarakter, één woning met de nokrichting haaks op de straat te realiseren.

Het verzoek van de eigenaar gaat primair uit van het optimaliseren van het perceel waarbij de waardering van het dorpskarakter ondergeschikt is. Daar waar in de wel-

standsnota "handhaving en **versterking** van het historisch karakter..." wordt bepleit, negeert het voorgestelde bouwplan dat. Uit niets (toelichting op het plan) blijkt immers dat het beschermd dorpsgezicht uitgangspunt voor de planvorming was.

Op grond van de welstandsnota mogen ook welstandseisen aan de terreininrichting zoals bestrating worden gesteld. Gelet op de rabatstroken langs de 5.1.2e is er alle reden om het een en ander op elkaar af te stemmen.

Naar onze mening dient een afweging van belangen (waarde van het beschermd dorpsgezicht versus extra woning) ten gunste van de dorpswaardering uit te vallen. Een extra bouwmogelijkheid heeft geen planologische onderbouwing en vergroot de (parkeer-) druk op dit waardevolle deel van de 5.1.2e. Er is geen openbaar doch slechts een enkel particulier belang bij dit verzoek betrokken.

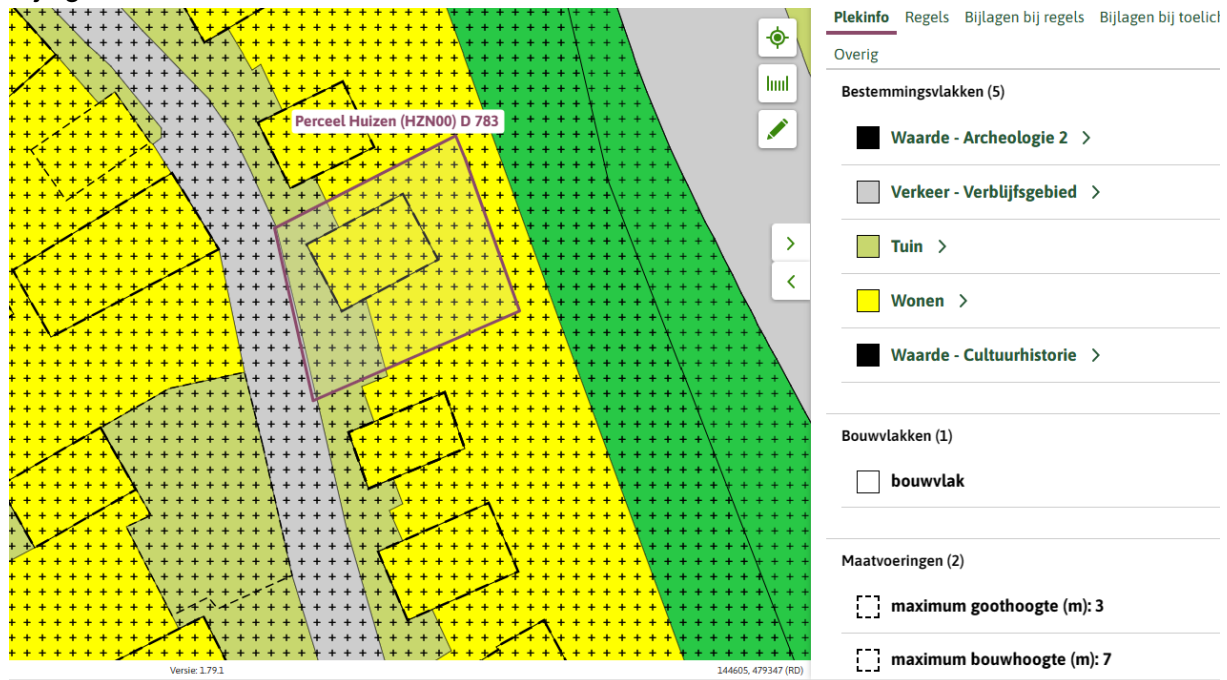
Gelet op de waardering als beschermd dorpsgezicht zijn wij dan ook van mening dat het bouwplan juist voorbij gaat aan de karaktereigenschappen van de buurt zoals die in de welstandsnota zijn genoemd.

De Vrienden

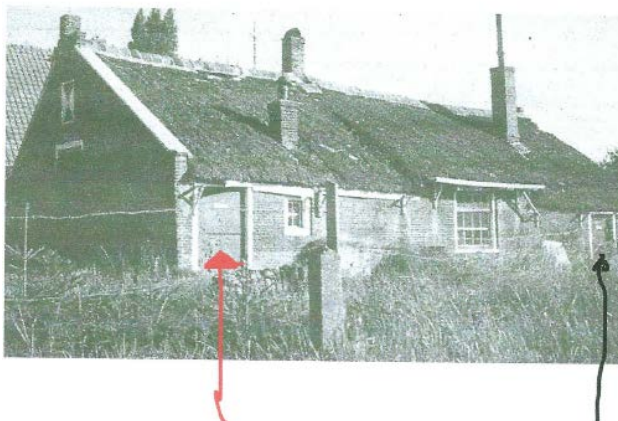
Met vriendelijke groeten,
Namens het bestuur van de stichting Vrienden van het Oude dorp Huizen,

5.1.2e
Bestuurslid, secretariaat

Bijlage 1



Bijlage 2



De rode pijl is de entree van Visserstraat huisnummer 40.
De zwarte pijl is de entree van Visserstraat nummer 42.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3