

Raadsvoorstel

Onderwerp: Bindend adviesrecht Vissersstraat 40-42

Raadsvergadering	10 juli 2025, aangehouden in de raadsvergadering van 22 mei 2025, agendapunt 13 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	15 april 2025
Bijlage(n)	3
Zaaknummer	Z.364130 / D.1868226
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 7 mei 2025, agendapunt 7.3
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Bram van Bekkum
E-mail / telefoonnummer	b.vanbekkum@huizen.nl / 035-5281506

Voorgesteld besluit

Een positief advies uitbrengen op de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 2 woningen op het perceel Vissersstraat 40-42 binnen het beschermd dorpsgezicht.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Dit betreft een ontwikkeling die niet binnen het omgevingsplan past, maar die het college wel wenselijk vindt. De raad wordt middels het bindend adviesrecht gevraagd om een positief advies te geven op het verlenen van de vergunning.

Argumentatie

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 2 woningen op het perceel. De ruimtelijke onderbouwing vindt u in **bijlage 1**. Het perceel ligt al lange tijd braak. Binnen het omgevingsplan is de bouw van 1 woning mogelijk. Het gaat hier om een ruimtelijk initiatief binnen het beschermd dorpsgebied. In dat geval is bindend advies van de gemeenteraad nodig.

1. 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 2**. Het nu voorliggende ruimtelijk initiatief voor de bouw van 1 extra woning op het perceel ligt binnen het beschermd dorpsgebied waardoor bindend advies van uw raad nodig is.

2. 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 ruimtelijke aspecten en parkeren relevant. Op elk hiervan wordt hierna ingegaan.

Ruimtelijke onderbouwing

Zie **bijlage 1**.

Ruimtelijke aspecten

De bestaande functie in het omgevingsplan (de voormalige bestemmingsplannen) blijft hetzelfde nl. 'wonen'. Wel wordt er een extra woning binnen het bestaande en gedraaide bouwvlak gevraagd. Het gaat om een wat grotere kavel waar in het verleden ooit 2 woningen (voor- en achterhuis haaks op de Visserstraat) op stonden. Het huidige bouwvlak is op deze situatie geënt. Door de breedte van de kavel is de gevraagde Zonder1kapper, gesitueerd parallel aan de Visserstraat' voorstelbaar. Gezien de maat en schaal van het gebied zijn onderstaande voorwaarden meegegeven voor een passend plan:

- Bestaand bouwvlak uitgangspunt voor de gevraagde Zonder1kapper;
- Aan-/uit- en bijgebouwen moeten voor de twee woningen qua m²'s passen binnen de regels van het omgevingsplan en het vergunningsvrij bouwen;
- De goot- en bouwhoogte uit het omgevingsplan (3 en 7 meter) blijven uitgangspunt voor de gevraagde Zonder1kapper.

De aanvraag omgevingsvergunning is op bovengenoemde voorwaarden getoetst en die zijn passend in de omgeving.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De CRK heeft op basis van Welstandnota 2023, gebied 4c dorpsgezicht, een aantal keer geadviseerd. Zowel ten tijde van het vooroverleg en bij de huidige aanvraag. Beiden zijn met een positief advies van de CRK afgerond.

Parkeren

Het initiatief voldoet aan de parkeernorm. Er worden voor deze ontwikkeling in totaal 4 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen grond. Daarmee is er voor de toekomstige bewoners voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein mocht dat nodig zijn.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen bindend advies voor de aanvraag omgevingsvergunning afgeven. De vergunning kan dan niet worden afgegeven, de aanvraag wordt geweigerd.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

In het kader van participatie heeft de eigenaar/ initiatiefnemer omwonenden benaderd. Het verslag van deze participatie is als bijlage in de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (**bijlage 6 van bijlage 1**). Daarmee is in basis voldaan aan de aanvraagvereisten participatie. Wel zijn er bij de verdere planontwikkeling meerdere negatieve reacties binnen gekomen van bijvoorbeeld de bewoners van het buurperceel en St. Vrienden van het Oude Dorp. Zie hiervoor

bijlage 3. Bij de beoordeling van de aanvraag zijn deze reacties zo goed als mogelijk meegenomen.

Na het verlenen van de vergunning kan gedurende zes weken bezwaar tegen dit besluit worden ingesteld door belanghebbenden.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Beslistermijn

Met de aanvrager is besproken dat voor dit raadsvoorstel wordt aangekoerst op besluitvorming in de gemeenteraad van 22 mei 2025.

Financiële paragraaf

Eventuele kosten ten aanzien van aanpassingen of schade openbaar gebied worden in de af te geven vergunning geregeld. Voor nadeelcompensatie (voorheen planschade) wordt een en ander schriftelijk overeengekomen. Een en ander zodat deze kosten voor rekening van de initiatiefnemer en niet de gemeente zijn.

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

- Raadsbesluit bindend adviesrecht d.d. 20 december 2021;
- Raadsbesluit compensatiefonds sociale woningbouw d.d. 7 juli 2022 en gewijzigd vastgesteld op d.d. 3 juni 2024.

Voorgeschreven procedure

Na een positief advies kan de omgevingsvergunning worden afgegeven. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.

Kader- en beleidsnota's

Tijdelijk Omgevingsplan deelgebied Dorp.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Plan aanvraag Visserstraat 40-42;
2. Tabel bindend adviesrecht raadsbesluit 20 december 2021;
3. Verschillende reacties op het plan (vooroverleg en aanvraag).

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 7 mei jl..

De fractievertegenwoordiging in de commissie van Leefbaar Huizen adviseert u in te stemmen met het voorstel.

De fractievertegenwoordigingen in de commissie van Dorpsbelangen Huizen, D66, CDA, GroenLinks, PvdA, PIT Huizen, VVD, Transparant Huizen, ChristenUnie en SGP behielden een standpunt voor en namen het voorstel mee terug voor overleg met de fractie.