



Stichting Vrienden van het oude dorp Huizen

Adres: geanonimiseerd

Betreft: Zienswijze bouwmogelijkheid Visserstraat tussen 38 en 44

Huizen, 14 januari 2025

Aan: College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen

Via mail: gemeente@huizen.nl

Geacht college,

In ontwikkeling is een bouwplan aan de Visserstraat tussen de huisnummers 38 en 44. De bouw-mogelijkheden daarvoor zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan (lees: omgevingsplan) Dorp. (bijlage 1) Binnen de aangegeven bouwgrenzen is hier een bouwmogelijkheid voor één wo-ning opgenomen. Voorheen stond hier, haakt op de Visserstraat een gebouw met 2 kleine wonin-gen (bijlage 2) onder één dak
Het perceel ligt in een beschermd dorpsgezicht waarop mede de welstandsnota 2012 van toepas-sing is.

De eigenaar van de grond heeft bij de gemeente een verzoek neergelegd op hier, met verschui-ving van het bouwvlak en evenwijdig aan de straat, twee woningen te bouwen. In principe heeft het college daar welwillend op gereageerd. (collegebesluit van 7 juli 2024)

Als Vrienden van het oude dorp 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 de Vissers-buurt/Visserstraat o.a. de volgende karakterkenmerken opgesomd:

De oriëntatie van de dominante bebouwing is in het algemeen opvallend zuidwest-noordoost.

Momenteel is er nog één bouw-kavel beschikbaar, gelegen aan de Visserstraat.

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Inzet voor de welstands-toetsing is het handhaven en versterken van het historische karakter van de beschermde gezich-ten

het dorpse karakter van het gebied met een open verkaveling en doorzichten tus-sen gebouwen moeten worden behouden.

Het gaat hier om een onbebouwd perceel binnen een beschermd dorpsgezicht. Initiatiefnemer is dus optimaal vrij om aan te sluiten op het karakter van het gebied en dit te versterken. De wel-standsnota geeft hiervoor belangrijke aanknopingspunten. Het is daarom goed om na te gaan waardoor dat karakter bepaald:

Kijkend naar het beloop en profiel van de Visserstraat staan de gebouwen (woningen) dicht op de straat (uitgezonderd twee meer recente gebouwen) met de kopgevel naar de straat, ofwel een zuidwest-noordoost oriëntatie van de nok. Een oriëntatie die in het beschermd dorpsgezicht van Huizen kenmerkend is. Een waardering die met name wordt geroemd bij de aanwijzing als be-schermd dorpsgezicht en in de welstandsnota (blz 32) een vertaling vindt.

Het smalle bochtige beloop van de Visserstraat waardoor zichtlijnen beperkt zijn. Dit draagt bij aan de intieme sfeer van de buurt..

De geringe afstand van 1 tot 2 meter tussen gebouw en rijbaan. Deze strook is vaak bestraat (par-keren) of omvat een smalle tuin. Nog meer geparkeerde auto's die een extra bouw-mogelijk op-roept, versterken het dorpse karakter van de buurt niet.



Stichting Vrienden van het oude dorp Huizen

Relatief veel gebouwen met flauwe (luie) dakhellingen. Het omgevingsplan gaat uit van maximale goot c.q. nokhoogten van 3 en 7 meter. Daardoor zijn dakhellingen van 45 graden en meer te realiseren, niet bepaald flauwe dakhellingen.

Al met al een buurt met een authentiek en karakteristiek dorpsgezicht om te koesteren.



Het geldende omgeving/bestemmingsplan maakt het goed mogelijk om, rekening houdend met het buurtkarakter, hier 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 niet op de waardering van het dorpskarakter wordt ingegaan. Uit niets (toelichting op het plan) blijkt immers dat het beschermd dorpsgezicht uitgangspunt voor de planvorming was. Daar waar in de welstandsnota "handhaving en versterking van het historisch karakter..." wordt bepleit, negeert het voorgestelde bouwplan die.

Op grond van de welstandsnota en de aanwijzingsgrond als beschermd dorpsgezicht mogen ook welstandseisen aan dakhelling en de terreininrichting zoals bestrating en erfafscheidingen worden gesteld. Gelet op de rabatstroken langs de Visserstraat is hier alle reden voor om het een en ander op elkaar af te stemmen.



Stichting Vrienden van het oude dorp Huizen

Uit de nota inspraak voorontwerp bestemmingsplan Dorp blijkt dat de gemeenteraad geen verdere verdichting met bouwmogelijkheden voorstaat. Inspraakreacties (Visserstraat 27 en 31) om splitting of extra bouwmogelijkheden worden met die reden en extra parkeerdruk afgewezen. Het honoreren van het verzoek om de bouwmogelijkheden te verdubbelen heeft een precedent werking tot gevolg. Niet alle panden binnen een beschermd dorpsgezicht zijn ook monument. Afbraak en vervanging door dubbele bouwmogelijkheden behoort theoretisch tot de mogelijkheden.

Voor het afwijken van de bouwregels (art. 20.2 BP Dorp) moet eerst een advies van de welstandscommissie (lees commissie ruimtelijke kwaliteit) worden gevraagd. Onbekend is welk advies zij wanneer heeft gegeven, ons is alleen een aanhouden van een advies bekend. De beoordeling van 9 januari j.l. ging ten onrechte uit van een genomen college besluit.

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 Visserstraat. Er is geen ons openbaar belang of beleid bij dit verzoek bekend. De indruk bestaat dat er slechts een enkel particulier belang mee gediend is.

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 in de welstandsnota zijn genoemd. We vragen u dan ook om uw principe besluit om vrijstelling te verlenen van omgevingsplan ten behoeven van een extra bouwmogelijkheid in een heroverweging af te wijzen.

Met vriendelijke groeten,
Namens de 'Vrienden van het oude dorp Huizen'

geanonimiseerd
Voorzitter

geanonimiseerd
Bestuurslid, secretariaat

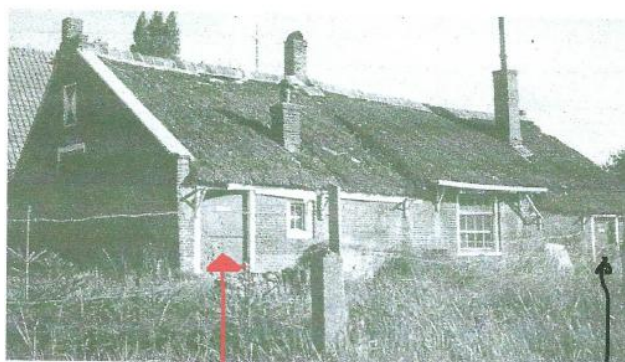


Stichting Vrienden van het oude dorp Huizen

Bijlage 1 detail geldend omgevingsplan



Bijlage 2 foto voormalige bebouwing



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