

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van twee woningen aan de De Ruyterstraat 18

| | |
|--------------------------------|--|
| <i>Raadsvergadering</i> | 26 september 2019, agendapunt 15 - zie apart besluitblad - |
| <i>Datum raadsvoorstel</i> | 17 september 2019 |
| <i>Bijlage(n)</i> | 2 |
| <i>Zaaknummer</i> | Z.070130 / D.899068 |
| <i>Behandeld in commissie</i> | Fysiek Domein 16 september 2019 (voortzetting van vergadering 11 september 2019), agendapunt 7.7 |
| <i>Portefeuillehouder</i> | wethouder R.G. Boom |
| <i>Informatie bij</i> | Michel Beuving |
| <i>E-mail / telefoonnummer</i> | m.beuving@huizen.nl / (035) 528 15 17 |

Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor de bouw van twee woningen op het perceel de Ruyterstraat 18.
2. De onder 1 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen op de ontwerpverklaring zijn ingediend.
3. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bouwplan de Ruyterstraat 18.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

M.B.B. Ontwikkeling B.V. heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een twee onder één kapper aan de Ruyterstraat 18. De bouw van deze woningen is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een uitgebreide afwijkingsprocedure is nodig om het plan te kunnen vergunnen. Onderdeel van deze procedure is een door uw raad af te geven Verklaring van geen bedenkingen.

Op 10 december 2015 is een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit geval past daar niet in, omdat geen sprake is van de bouw voor een doelgroep. Een aparte verklaring van geen bedenkingen is daarom nodig.

Argumentatie

Ten aanzien van beslispunt 1.

Woningbouw was mogelijk op grond van vorig bestemmingsplan, niet op grond van huidige bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan (Kom-West 2007) zijn er geen bouwmogelijkheden aanwezig op het perceel. Op grond van het vorige bestemmingsplan (Kom-West 1979) waren er wel bouwmogelijkheden aanwezig ten behoeve van woningbouw. Uit de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan is niet duidelijk waarom deze bouwmogelijkheid is verdwenen. Dit geeft aanleiding om toch een bouwmogelijkheid mogelijk te maken.

Opzet van het plan is in lijn met woningen in de omgeving

Het plan voorziet in de bouw van een twee onder één kapper met een goothoogte van ongeveer 6 meter en een bouwhoogte van ongeveer 10,50 meter. Er is sprake van bebouwing in twee lagen met een kap. Deze bebouwing komt in de directe omgeving vaker voor en is daarmee in lijn met de directe omgeving. Gelet op de relatief forse bebouwing op het naastgelegen perceel, een woongebouw voor mensen met dementie, is de hoogte goed passend in het straatbeeld.

De referentie voor de architectuur en het materiaalgebruik is de in de straat aanwezige jaren 30 architectuur. Daarmee is het gevraagde stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Doorstroming op de woningmarkt

Het project past niet binnen de gestelde doelgroepen, maar zorgt wel voor een gewenste doorstroming op de woningmarkt en is een stedenbouwkundig gewenste invulling van dit perceel. Er is daarmee aanleiding om uw raad voor te stellen om in dit geval een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Initiatiefnemer heeft met de omgeving gesproken

Voorafgaand aan het indienen van het verzoek om medewerking heeft de initiatiefnemer met de directe omgeving over het plan gesproken.

Op 2 oktober 2018 heeft de initiatiefnemer een eerste keer met de omwonenden gesproken. Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer de omwonenden schriftelijk over het plan geïnformeerd en aangegeven wat er met eerdere reacties is gedaan (zie bijlage 1).

De aanvraag omgevingsvergunning is op 11 april 2019 ingediend. Naar aanleiding van die informatie is er op 17 mei 2019 met de bewoners van de Koningin Julianastraat 31, 33 en 35 gesproken over het plan en de schaduwstudie. Dat gesprek is positief verlopen. Van de andere omwonenden heeft de initiatiefnemer geen reactie meer ontvangen.

Het plan lijkt op voorhand op draagvlak uit de omgeving te kunnen rekenen.

Ten aanzien van beslispunt 2.

Na uw besluit wordt de ontwerp omgevingsvergunning verder voorbereid. De ontwerp omgevingsvergunning wordt samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zes weken ter visie gelegd. In deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt de omgevingsvergunning zo snel mogelijk na deze periode verleend. De vergunningverlening is gemandateerd aan de teamleider van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

De ontwerpverklaring kan in het geval dat er geen zienswijzen zijn ingediend aangemerkt worden als definitieve verklaring.

Mochten er wel zienswijzen worden ingediend, dan wordt een Nota beantwoording zienswijzen opgesteld die gelijktijdig met een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan u wordt voorgelegd.

Ten aanzien van beslispunt 3.

Met de initiatiefnemer wordt voordat het plan ter inzage wordt gelegd een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst staan afspraken over legeskosten, mogelijke planschade en eventuele kosten voor aanpassing van of schade aan openbaar gebied.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Als u besluit om niet in te stemmen met de Verklaring van geen Bedenkingen, dan betekent dit dat de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd moet worden.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, het proces dat de initiatiefnemer met de omgeving heeft doorlopen en de stedenbouwkundige aanvaard-baarheid van het plan wordt dit alternatief niet aanbevolen.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer met de directe omgeving over het plan gesproken. Daarnaast worden omwonenden geïnformeerd op het moment dat de ontwerp vergunning ter visie wordt gelegd.

Beslistermijn

Binnen 26 weken na het indienen van de aanvraag dient ons college een besluit te nemen. De aanvraag is op 11 april 2019 ingediend, wat betekent dat er 11 oktober een besluit genomen moet worden. Voor die tijd moet de procedure van ter visie ligging en eventuele verwerking van zienswijzen doorlopen zijn. Gelet op die procedure is een besluit op 11 juli gewenst.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De omgevingsvergunning kan verleend worden door toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Onderdeel van de procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, dit is in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nader beschreven.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Voorgescreven procedure

Nadat u heeft ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt de ontwerp omgevingsvergunning voorbereid. De ontwerpverklaring wordt daarna samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd. Gedurende zes weken kan een ieder dan zienswijzen indienen over de ontwerp besluiten. Na afloop van deze periode worden eventuele zienswijzen beoordeeld. Zie verder bij beslispoint 2 onder het kopje argumentatie van dit raadsvoorstel.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Brief initiatiefnemer aan omwonenden voorafgaand aan indiening aanvraag omgevingsvergunning.
- Ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 16 september jl., welke een voortzetting was van de commissievergadering van 11 september jl..

De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van CDA, PvdA, Leefbaar Huizen, Dorpsbelangen Huizen, Transparant Huizen en SGP adviseren u in te stemmen met het voorstel.

De vertegenwoordigingen van de fracties van VVD, D66, GroenLinks en ChristenUnie behielden het standpunt voor en namen het voorstel mee terug naar de fractie voor nader beraad.