

Van: geanonimiseerd _____

Verzonden: vrijdag 4 juli 2025 15:21

Aan: griffie <griffie@huizen.nl>

Onderwerp: Bouwplan Visserstraat 40-42 - i.v.m. raadsvergadering 10 juli a.s.

L.S.,

Bijgaand een brief aan de gemeenteraad m.b.t. genoemd onderwerp en enkele bijlagen.
Deze brief is separaat aan de individuele fracties verstuurd.

Met vriendelijke groet,
Best regards,

geanonimiseerdÿ

Aan de gemeenteraad van de gemeente Huizen

Vrijdag 4 juli 2025

Betreft: bouwplan Visserstraat 40-42 Huizen

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van de raadsvergadering van 22 mei jl., waarin de stemmen staakten over het bouwplan Visserstraat 40-42, wil ik uw aandacht nog eens vestigen op enkele belangrijke punten.

1. Precedentwerking en eerdere besluitvorming

In 2012 heeft 5.1.2e , wonende aan de 5.1.2e tegenover het bouwplan Visserstraat 40-42, een verzoek ingediend om twee woningen te bouwen op zijn perceel. Voorheen waren dit 5.1.2e die zijn samengevoegd. Dit verzoek werd destijds afgewezen door de gemeenteraad om verdere verdichting van de bebouwing aan de 5.1.2e tegen te gaan. Het perceel van 5.1.2e is vergelijkbaar met dat van Visserstraat 40-42. Het honoreren van het huidige bouwplan zou dan ook wel degelijk kunnen leiden tot precedentwerking. Hierover heeft u inmiddels een brief van 5.1.2e d.d. 16 juni 2025 ontvangen. Een kopie is bijgevoegd.

2. Participatieproces en inspraakreacties

Tijdens de commissievergadering Fysiek Domein op 25 juni jl. heeft 5.1.2e aangegeven dat er participatie heeft plaatsgevonden en dat er een verslag is opgesteld. Echter, dit verslag is nooit aan de bewoners voorgelegd ter verificatie of accordering. Bovendien stelt 5.1.2e dat alle bewoners, behalve ondergetekende, akkoord zouden zijn gegaan met het bouwplan. Dit is onjuist. Uit een door zowel 5.1.2e als ondergetekende ondertekend verslag blijkt dat ik mij ook kon verenigen met de bouw van twee woningen, wanneer er rekening werd gehouden met mijn bezwaren. Zie bijgaand verslag.

3. Welstandsbeleid en beschermd dorpsgezicht

De door 5.1.2e aangehaalde voorbeelden van gerealiseerde woningen binnen het beschermd dorpsgezicht doen niets af aan het door uw raad vastgestelde welstandsbeleid. Het huidige bouwplan is in strijd met dit beleid (hoofdstuk 4C), zoals eerder door mij onderbouwd is aangegeven.

5.1.2e

4. Ondersteuning van bewoners

Bijgaand treft u een door betrokken direct omwonenden ondertekende brief aan, waarin wordt verklaard dat er nooit instemming is betuigd met het bouwplan van 5.1.2e 5.1.2e. Deze brief is in ondertekend bijgevoegd.

Ik ben uiteraard bereid om eventuele nadere vragen van uw kant tijdens uw fractieoverleg op maandag 7 juli 2025 te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Huizen

5.1.2e

Snapshot verslag d.d. 05-09-2025 tussen 5.1.2e & 5.1.2e

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

- a) 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.
- b) 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 de hierboven genoemde alternatieven is dat 5.1.2e voor heeft en die heeft alle bouw/bebouwingsmogelijkheden bekeken en de architect is uiteindelijk met dit plan van een 2/1 kap gekomen en dit is ook besproken en afgestemd met de gemeente. 5.1.2e vindt het huidige plan evenwichtig en mooi en dat wil hij gaan realiseren.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Huizen

Onderwerp: Vissersstraat 40-42

Huizen, 16 juni 2025

Aan de gemeenteraad van de gemeente Huizen

Geachte raad,

Onlangs werd mijn aandacht getrokken door een voorstel voor uw vergadering van 7 mei jongstleden. Daarin werd voorgesteld om, in afwijking van het omgevingsplan, medewerking te verlenen aan een bebouwingsaanvraag voor de realisering van twee woningen op het perceel Vissersstraat 40-42 binnen het beschermd dorpsgezicht van de gemeente Huizen.

Ik heb inmiddels begrepen dat dit voorstel in uw vergadering is aangehouden en opnieuw voor een volgende raadsvergadering zal worden geagendeerd. Het heeft mij verbaasd dat er blijkbaar een aanmerkelijke bereidheid binnen uw raad bestaat om medewerking te verlenen aan bedoeld verzoek.

Waarom mijn verbazing?

In 2011 heb ik bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voor het plangebied Vissersstraat medewerking gevraagd voor splitsing van het perceel 5.1.2e om de bouw van een woning mogelijk te maken.

Te uwer informatie, het huidige perceel 5.1.2e was voorheen perceel 5.1.2e. In het verleden zijn 5.1.2e opgeheven en zijn de betreffende percelen toegevoegd aan perceel 5.1.2e.

In uw brief van 25 april 2012 (zie bijlage) is ondermeer mijn verzoek afgewezen. Daarbij is de onderstaande motivering gehanteerd. Deze motivering heeft u integraal overgenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor dit plangebied.

Deze luidde als volgt: *“Er is geen reden om medewerking te verlenen aan een extra woning op het perceel. Verdichting van woningbouw is niet gewenst in het plangebied. Daarnaast betreft het een klein perceel en is er zeer beperkt ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen.”*

5.1.2e

Uit het onderhavige voorstel voor Visserstraat 40-42 aan uw raad leid ik af dat de 5.1.2e [redacted] geen belemmering meer hoeft te zijn voor de bebouwing met twee woningen. Immers het perceel Visserstraat 40-42 heeft een oppervlakte van ca. 550m2 en dat is 5.1.2e [redacted] Daarnaast neem ik aan dat het argument van beperkt ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen niet meer van toepassing is voor mijn perceel. Uit metingen blijkt immers dat parkeren op eigen terrein prima is op te lossen.

Gelet op het vorenstaande zou ik het zeer op prijs stellen dat u deze brief betreft bij de vervolghandeling van het voorstel voor de bebouwing aan de Visserstraat 40-42.

5.1.2e [redacted]
Met vrie [redacted]
5.1.2e [redacted]
5.1.2e [redacted]
5.1.2e [redacted] Huizen

Bijlage: brief gemeente Huizen d.d. 25 april 2012 + bijlage (3 pagina's)

kopie: 5.1.2e [redacted]



Aan geadresseerde

Onderwerp:	ontwerpbestemmingsplan Dorp	Uw brief van	:		Nummer	:			
		Ons kenmerk	:	bl/mb	Toestel nr	:	5 17		
Huizen	:	25 april 2012		Uw kenmerk	:		Bijlagen	:	1

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heer/mevrouw,

Van 14 oktober 2011 tot en met 24 november 2011 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Dorp ter inzage gelegen. In deze periode was het mogelijk voor een ieder om een reactie op het bestemmingsplan te geven. U heeft ook gereageerd op het bestemmingsplan. In deze brief leest u wat wij met uw reactie hebben gedaan en informeren wij u over de vervolgprocedure van het bestemmingsplan.

Reacties voorontwerp

Er zijn 32 inspraakreacties ontvangen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan. Op basis van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Naast enkele wijzigingen als gevolg van inspraakreacties, zijn ook enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

U ontvangt bij deze brief de Nota van Inspraak zoals wij die hebben aanvaard. In de Nota van Inspraak kunt u uw reactie lezen. De ingediende reacties zijn beknopt samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Per reactie is in de conclusie aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De door ons aanvaarde wijzigingen zijn ook in deze nota opgesomd.

Ontwerpbestemmingsplan

De volgende stap in de procedure is het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan van 27 april 2012 tot en met 7 juni 2012 ter inzage. Tijdens deze periode kunt u reageren op het plan door een zienswijze in te dienen. Het indienen van een zienswijze kan zowel schriftelijk als mondeling.

Een schriftelijke zienswijze richt u aan de gemeenteraad: Postbus 5, 1270 AA, Huizen. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken met het team Beleid. U belt dan met 035 – 52 81 517.

Aan geadresseerde

Inkijken ontwerpbestemmingsplan

U kunt het ontwerpbestemmingsplan digitaal of analoog bekijken. Wilt u het plan digitaal bekijken, gaat u dan naar www.huizen.nl. Door te klikken op 'Wonen', vervolgens op 'Bestemmingsplannen' en dan op 'Bestemmingsplannen in procedure' vindt u het ontwerpbestemmingsplan 'Dorp'. Hier kunt u de documenten die tot het bestemmingsplan behoren lezen, opslaan of printen.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt analoog ter inzage op het gemeentehuis. In de periode van 27 april 2012 tot en met 7 juni 2012 ligt het plan ter inzage bij het Klantcontactpunt (centrale receptie). Dit klantcontactpunt is geopend op ma, di, do: 8.30 – 17.00 uur, wo: 07.30 – 19.30 uur en vr: 08.30 – 16.00 uur.

Volgende procedurestap

Na de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de binnengekomen zienswijzen behandeld. Mogelijk leiden de zienswijzen tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeenteraad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast. De datum voor vaststelling van het bestemmingsplan is op dit moment nog niet duidelijk. Deze datum hangt af van het aantal reacties en de inhoud daarvan. De verwachting is dat het bestemmingsplan na de zomervakantie vastgesteld kan worden.

Als u een zienswijze indient wordt u door ons geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en de vervolgprocedure.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met 5.1.2e van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken op telefoonnummer 5.1.2e. U kunt uw vraag ook per e-mail stellen via 5.1.2e

5.1.2e
H
na n wethouders
5.1.2e
teamleider Beleid

5.1.2e

29. bewoner(s) 5.1.2e

Gevraagd wordt of er in het bestemmingsplan een mogelijkheid komt om een erker te plaatsen.

Reactie gemeente

Op basis van artikel 2.9 is het mogelijk om een erker te realiseren, mist voldaan wordt aan de daar genoemde voorschriften.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

30. bewoner(s) 5.1.2e

Gevraagd wordt of het mogelijk is om de kavel 5.1.2e te splitsen ten behoeve van een extra woning.

Reactie gemeente

Er zijn geen redenen om mee te werken aan een extra woning op het perceel. Verdichting van woningbouw is niet gewenst in het plangebied. Daarnaast betreft het een klein perceel en is er zeer beperkt ruimte om het parkeren op eigen terrein goed op te lossen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

31. Eigenaar perceel 5.1.2e

Verzoek is om voor het pand aan de 5.1.2e een gemengde bestemming op te nemen. Verzocht wordt tevens om de mogelijkheid op te nemen voor de functie 'wonen' voor maximaal twee maal twee woningen onder één kap. Voor eventuele afwijkingen daarvan, vanwege meerdere of andersoortige woningen kan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.

Reactie gemeente

In het huidige bestemmingsplan heeft het pand een bedrijfsbestemming. Gelet op het vertrek van het bedrijf en het vrijkomen van het pand is een meer flexibele bestemming niet onlogisch. Een gemengde bestemming, waarbij detailhandel niet mogelijk wordt gemaakt, is passend op deze locatie. Er kan dan een bedrijfsmatige invulling aan het pand gegeven worden, maar ook een dienstverlenende instelling of een kantoor is goed inpasbaar.

De functie wonen wordt niet direct mogelijk gemaakt. Er is nog geen concreet plan voor woningbouw en om mee te werken aan een plan gelden er een aantal randvoorwaarden. Wel kan in het ontwerp bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden, waarmee woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Eerder zijn er al randvoorwaarden geformuleerd en die worden in de wijzigingsbevoegdheid meegenomen.

Conclusie

De bestemming van het pand 5.1.2e wordt gewijzigd in een gemengde bestemming. Detailhandel wordt op deze locatie uitgesloten.

Voor het perceel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende randvoorwaarden:

- maximaal 4 woningen;
- goot- en bouwhoogte moeten goed aansluiten op de woningen in de omgeving;
- parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden;
- als er openbare parkeerplaatsen opgeheven worden, dan dienen deze plaatsen elders gecompenseerd te worden;
- de op het terrein aanwezige leilinden dienen gehandhaafd te blijven;
- een goede aansluiting is gewaarborgd;
- wijziging uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder niet op belemmeringen stuit;
- vooraf moet aangetoond zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde wijziging;
- het belang dat met de wijziging wordt gediend mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;

Besprekingsverslag

Onderwerp: Bespreking bouwplan t.b.v. kavel Visserstraat 40-42 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 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 en 5.1.2e verklaart ook waarom 5.1.2e: "Dit is omdat de aanvraag bouwen nu is ingediend en dit betekent dat e.e.a. nog loopt en anders zouden er tekeningen in circulatie komen die niet definitief zijn en een eigen leven gaan leiden".

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 5.1.2e 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:

- a) 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.

5.1.2e

- b) 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 de hierboven genoemde alternatieven is dat 5.1.2e voor heeft en die heeft alle bouw/bebouwingsmogelijkheden bekeken en de architect is uiteindelijk met dit plan van een 2/1 kap gekomen en dit is ook besproken en afgestemd met de gemeente. 5.1.2e vindt het huidige plan 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

5.1.2e

Aan: de leden van de gemeenteraad van de gemeente Huizen.

Namens de bewoners van de woningen
te Huizen.

5.1.2e

Betreft: bouwplan Visserstraat 40-42

Geachte raadsleden,

Hierbij verklaren de bewoners van de in de aanhef bedoelde woningen dat zij nimmer hebben ingestemd met het door 5.1.2e gepresenteerde bouwplan.

Uitsluitend de bewoners van huisnummers 5.1.2e zijn door 5.1.2e in maart 2024 geïnformeerd, dit is uitdrukkelijk geen participatie te noemen. Alle overige bewoners van de 5.1.2e zijn in het geheel niet benaderd door 5.1.2e.

Hierbij worden de eerder ingediende bezwaren onverkort gehandhaafd en kan niet worden ingestemd met de uitspraken van 5.1.2e tijdens de commissievergadering Fysiek Domein op 25 juni 2025.

5.1.2e

Huizen, 3 juli 2025

Getekend door:

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	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11