

Van: geanonimiseerd

Verzonden: zondag 18 mei 2025 13:32

Aan: Gemeenteraad

Onderwerp: Nadere toelichting op argumentatie tegen bouwplan Visserstraat 40-42

Aan alle raadsleden van de gemeenteraad van de Gemeente Huizen (NH)

Nadere toelichting op de argumentatie tegen het bouwplan Visserstraat 40-42

OVERLEG

Het doel is om samen tot een goed en passend bouwplan te komen binnen het beschermd dorpsgezicht van de gemeente Huizen.

De verplichte participatieronde namens de eigenaar bleek slechts een eenzijdige informatieronde met een "fait accompli".

Daarom heb ik het initiatief genomen om in gesprek te gaan met de aanvrager, geanonimiseerd. Dit overleg vond plaats op 5 september 2024. Daarvan is een door beide partijen ondertekend verslag gemaakt en aan de gemeente Huizen gestuurd.

Tot mijn verbazing is dit verslag niet bij de commissiestukken gevoegd.

In dit verslag kunt u lezen dat ik twee alternatieve oplossingen heb aangedragen (bijlage 1). geanonimiseerd wenste hier niet op in te gaan omdat zijn architect alle mogelijkheden al had bekeken en met dit plan is gekomen. Het plan was al besproken en afgestemd met de gemeente, en gaf dus geen reden tot nader overleg.

Ik hoop dat u hiermee overtuigd bent dat wij als burens niet alleen maar tegen bebouwing zijn, maar juist in harmonie tot iets passends willen komen. En dit conform uw eigen beleid.

COMMISSIE CRK

In het verslag van de commissie CRK van 9 januari 2025 (zie bijlage 2) staat, naar aanleiding van een namens mij gestelde vraag, letterlijk het volgende:

"Er zijn een tweetal brieven binnengekomen bij de gemeente en tevens ter attentie van de commissie, met kanttekeningen ten aanzien van de inpassing van het ontwerp in de omgeving, dit gelet op de criteria in de welstandsnota en de massaliteit van het bouwplan. De commissie heeft kennisgenomen van de brieven. De stedenbouwkundige geeft aan dat het plan ruimtelijk haalbaar is, daarover heeft het college een besluit genomen. Aan dit uitgangspunt heeft de commissie zich geconformeerd, dit mede gelet op de continuïteit van de advisering door de commissie. Immers dit plan is in vergelijkbare opzet al twee keer eerder besproken in de commissie. Een nieuwe start, met een geheel nieuwe planopzet, kan de commissie in deze fase niet vereisen. **De commissie adviseert in deze fase over de architectonische uitwerking van het plan.**"

In tegenstelling tot hetgeen wethouder Boom heeft beweerd in de commissievergadering fysiek domein d.d. 7 mei jl. heeft de commissie zich wel degelijk geconformeerd aan een collegebesluit met betrekking tot de ruimtelijke inpassing. De commissie heeft zich derhalve geen eigen oordeel gevormd over de ruimtelijke inpassing en de welstandsnota, zoals werd beweerd door de wethouder.

De commissie verwijst daarbij ook naar twee eerdere behandelingen in de commissie. Dit is correct. Maar ook in die vergaderingen heeft de commissie zich geen oordeel gevormd over de ruimtelijke inpassing. En dus ook niet over de welstandsaspecten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing in het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor het beschermd dorpsgezicht.

De commissie vergeet daarbij bovendien dat verschillende burens zich op 3 mei 2024 schriftelijk tot de gemeente en de commissie hebben gewend. Daarbij is gewezen op de strijdigheid van de ruimtelijke inpassing op grond van het vastgestelde welstandsbeleid.

De commissie heeft deze brieven bij haar behandeling in haar vergadering van 7 mei 2024 genegeerd en is aan het aspect van de ruimtelijke inpassing voorbij gegaan. Het college van burgemeester en wethouders had zich voor het eerst in juni 2024 in principe positief uitgesproken over de verdere uitwerking van het concept plan. Hieruit blijkt dat de argumentatie van de commissie niet correct is en zich niet alleen in een eerder stadium had kunnen en moeten uitspreken over de ruimtelijke inpassing.

PLATTE GRONDEN

Tijdens mijn presentatie in de commissie fysiek domein van 7 mei jl. heb ik een vergelijking getoond tussen bestaande bouwmogelijkheden en het nu voorliggende plan. Vanuit de wethouder en uw commissie kwam terecht de opmerking dat deze vergelijking mank ging omdat bij de bestaande bouwmogelijkheid de vergunnings-plichtige en vergunningsvrije bouwmogelijkheden niet waren weergegeven. In bijlage 3 treft u een correctie hierop aan en kunt u het correcte verschil waarnemen tussen de verschillende situaties. Ook daaruit blijkt dat het draaien van het bouwvlek, zoals thans voorgesteld een groter ruimtebeslag mogelijk maakt in de nieuwe situatie.

PARKEERDRUK & VEILIGHEID

Alhoewel het lijkt dat parkeren op eigen terrein voor twee auto's per woning in theorie lijkt te zijn opgelost zal dat in de praktijk niet of nauwelijks werken, zoals door geanonimiseerd tijdens zijn inspraakronde is toegelicht. Meer woningen heeft verder een aanzuigende werking op de parkeerdruk in een straatje dat nu al voor personenauto's vaak slalommen is en waar de gemeentereiniging en hulpdiensten nauwelijks haar weg doorheen kunnen vinden.

RESUME

Ik vertrouw erop dat u uiteindelijk overtuigd bent van onze oprechte intentie om tot een goed afgestemd bouwplan te komen. Dat betekent dat het plan voor nu terug moet naar de overleg en tekentafel.

Juist wanneer alle belanghebbenden zich kunnen verenigen is in feite een snelle vergunningverlening te realiseren en dat zonder vertragende bezwaar- en beroeps procedures.

Indien u nadere informatie wenst ben ik daartoe graag bereid.

Ik ben telefonisch bereikbaar onder nr. geanonimiseerd.

Huizen, 16 mei 2025

Geanonimiseerd

Dit bericht wordt mede ondersteund door de volgende buurtgenoten:

geanonimiseerd

En vele anderen.

Bijlagen: als genoemd:

Besprekingsverslag

Onderwerp: Bespreking bouwplan t.b.v. kavel Visserstraat 40-42 Huizen op initiatief van geanonimiseerd

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

Aanwezig: geanonimiseerd

geanonimiseerd

Locatie: Bespreking vindt plaats aan geanonimiseerd Huizen.

1) Uitleg huidige bouwplan geanonimiseerd

geanonimiseerd 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. geanonimiseerd geanonimiseerd verzoekt aan geanonimiseerd de tekening mag houden, maar dat staat geanonimiseerd niet toe en geanonimiseerd verklaart ook waarom. '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 geanonimiseerd

De belangrijkste bezwaren van geanonimiseerd zijn de draaiing van de historische bouwvlek waardoor de zuidgevel wel heel erg dicht op de erf grens geanonimiseerd komt te staan. geanonimiseerd 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 (Ook wel planschade genoemd.) Daarnaast zijn er volgens geanonimiseerd genoeg alternatieve bouwplannen mogelijk die deze bezwaren niet/minder hebben, zie punt 3.

3) Alternatieve mogelijkheden door geanonimiseerd

geanonimiseerd 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 Visserstraat 34-36 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.

geanonimiseerd geanonimiseerd
De reactie van op de hierboven genoemde alternatieven is dat daar zijn architect 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. vindt het huidige plan evenwichtig en mooi en dat wil hij gaan realiseren. geanonimiseerd

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

geanonimiseerd geanonimiseerd
geanonimiseerd vraagt aan wat de huidige formele status is van het plan.
geeft aan dat de vergunningsaanvraag door de architect zou zijn ingediend bij de gemeente Huizen en dat het proces "loopt".

geanonimiseerd 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:

geanonimiseerd

geanonimiseerd

Verslag commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 9 januari 2025 Digitaal in Teams		
Aanwezig:		Commissie (voorzitter en architect)
	geanonimiseerd	Commissie (architect)
		Commissie (architect)
		Commissie (burgerlid)
	H. Jongsma	Secretaris
	A. Pos	Vergunningen
	V. de Graaf	Teamleider VTH (aanwezig introductie)
	B. van Bekkum	Stedenbouwkundige/Beleid (mbt Visserstraat tussen 38-44)
	E. Teurlings	Stedenbouwkundige/Beleid (mbt Locatie naast Bestevaer)
Vergadertijd:	9.00 – 11.30 uur	

Zaaknr : 2024/0652
Type aanvraag : Aanvraag beschikking
Omschrijving : het bouwen van nieuwbouw 2 geschakelde woningen aan de Visserstraat te Huizen, tussen nrs 38 en 44
Locatie : Visserstraat tussen 38 – 44 (gebied 4c dorpsgezicht)
Aanvang : 09:30

Dit plan is eerder voorgelegd voor de commissie dd. 7 mei 2024 en 11 november 2024, vanuit de gemeente neemt dhr. Van Bekkum deel als stedenbouwkundige.

De architect licht het aangepaste plan toe en is teruggedaan naar de massaopbouw van het eerste plan. Er zijn twee opvallende aanpassingen gedaan, de raamopeningen (indeling) zijn aangepast en hierbij is gekeken naar de raamopeningen in de straat. Er zit meer eenheid in het geheel tussen de woningen, daar er tussen het linker- en rechterdeel alleen nog maar een sprongetje zit. De complexe kapvorm is verwijderd. Er ontstaat een rustiger beeld welke aansluit op het straatbeeld.

Advies: niet akkoord

In dit stadium van de advisering complimenten van de commissie voor de vereenvoudiging van de architectuurtaal. De commissie heeft wel vragen ten aanzien van de detaillering, de stalen latei onder de rollaag en de dakrand. Het advies is te kijken naar een kleine verrijking, vlechtwerk of overstek met betrekking tot de dakrand. Voor wat betreft het installatiewerk, dit graag meenemen in de tekening.

Brieven belanghebbenden:

Er zijn een tweetal brieven binnengekomen bij de gemeente en tevens ter attentie van de commissie, met kanttekeningen ten aanzien van de inpassing van het ontwerp in de omgeving, dit gelet op de criteria in de welstandsnota en de massaliteit van het bouwplan.

De commissie heeft kennisgenomen van de brieven. De stedenbouwkundige geeft aan dat het plan ruimtelijk haalbaar is, daarover heeft het college een besluit genomen. Aan dit uitgangspunt heeft de commissie zich geconformeerd, dit mede gelet op de continuïteit van de advisering door

de commissie. Immers dit plan is in vergelijkbare opzet al twee keer eerder besproken in de commissie. Een nieuwe start, met een geheel nieuwe planopzet, kan de commissie in deze fase niet vereisen. De commissie adviseert in deze fase over de architectonische uitwerking van het plan.

Zaaknr : 2024/1009
Type aanvraag : Aanvraag beschikking
Omschrijving : het wijzigen van een verleende vergunning, van 3 naar 4 appartementen
Locatie : Melkweg 7 (gebied 4c dorpsgezicht)
Aanvang : 10:00

Voor deze locatie is een plan voorgelegd aan de commissie op 18 april 2024 en op 7 mei 2024 en dat plan is vergund. Er wordt nu een wijziging van de verleende vergunning aangevraagd, waarbij in plaats van drie, vier appartementen worden gerealiseerd.

De architect licht de wijziging op de eerder verleende vergunning toe. Het appartement op de verdieping wordt opgedeeld in twee kleinere appartementen (links 36m2 en rechts 54.5m2). Voor de buitenzijde betreft de wijziging de toevoeging van een klein hangend balkon aan de westzijde, daarbij wordt het raam in de gevel vervangen door een deur. Er zijn nu zes parkeerplaatsen, er is er één toegevoegd. Ook de opzet voor de bergingen is gewijzigd.

Advies: akkoord onder voorwaarden

De commissie heeft waardering voor het plan met betrekking tot het toevoegen van een extra woning. Voor wat betreft het gebouw zijn er geen opmerkingen. De commissie geeft als aanbeveling mee nogmaals naar de terreininrichting te kijken ten aanzien van de verdeling van de bergingen, parkeerplaatsen en het groen. Herschikking van het terrein kan meer woonkwaliteit opleveren.

Het detail met betrekking tot het balkonhek nog toesturen.

De aanpassingen kunnen ambtelijk worden getoetst.

Zaaknr : nog te bepalen
Type aanvraag : Vooroverleg voeren
Omschrijving : schetsplan Wolfkamer
Locatie : naast Bestevaer 5 (gebied 2b hoofdroutes)
Aanvang : 10:30

De stedenbouwkundige E. Teurlings licht het plan toe. Het plan is eerder besproken dd. 3 oktober 2024. Het betreft woningbouw op het terrein van de Wolfkamer gelegen tussen het sportpark en de Bestevaer met tenminste 1/3 sociale huurwoningen en verder ook midden huur en vrije sector koop. Om ruimte te maken wordt het sportpark opnieuw ingericht met meer kunstgrasvelden en worden de twee parkeerterreinen geherstructureerd.

Op de naastgelegen locatie 'Silverdome' is woningbouw vergund.

In november is er een inloopavond georganiseerd om te verifiëren wat de omwonenden belangrijk vinden voor dit gebied. Omwonenden willen het groen behouden, bestaande functies niet belemmeren, een speelse opzet en architectuur. Er is een rekenmodel gemaakt

van het aantal gebouwen en woningen. Er kunnen tussen de 180 en 200 appartementen komen in woonblokken van zes bouwlagen.

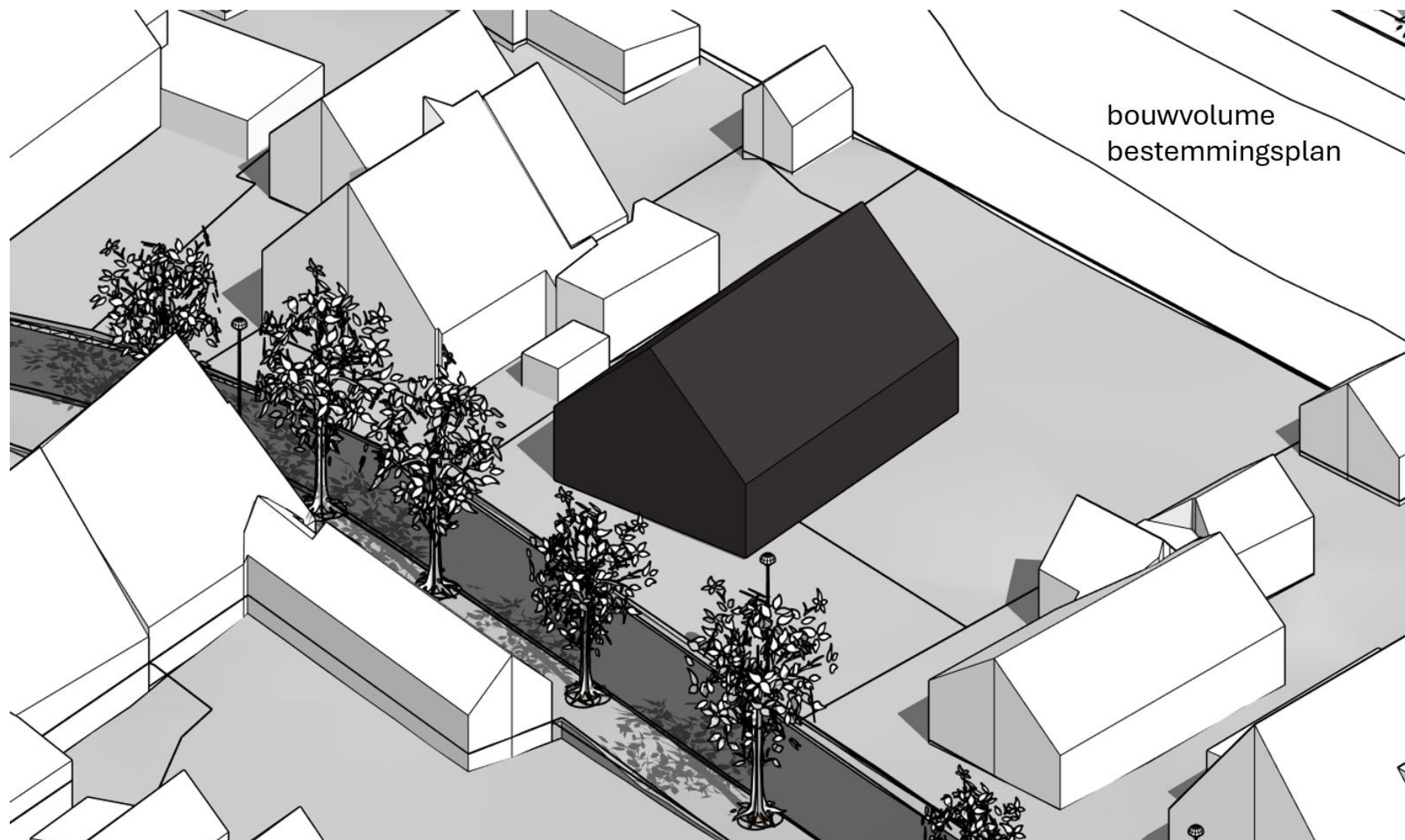
Er wordt nu een stedenbouwkundig kader gemaakt aan de hand van de inspraak panelen (deze heeft de commissie ook ontvangen). Dit kan in een tender worden opgenomen. Naar aanleiding van het vorige CRK-advies is er gekozen voor een andere architectonische insteek: een groter aantal, kleinere woonvolumes, gekoppeld aan het groen. Daarvan zijn nu twee modellen gemaakt. Parkeren zou deels onder de gebouwen kunnen, maar financieel beter haalbaar is parkeren aan de zijde van de sportvelden. Het idee is aan de markt over te laten wat te doen aan de typologie van het gebouw. Uitgegaan van corridorontsluiting. De plint zou ook een maatschappelijke bestemming kunnen krijgen.

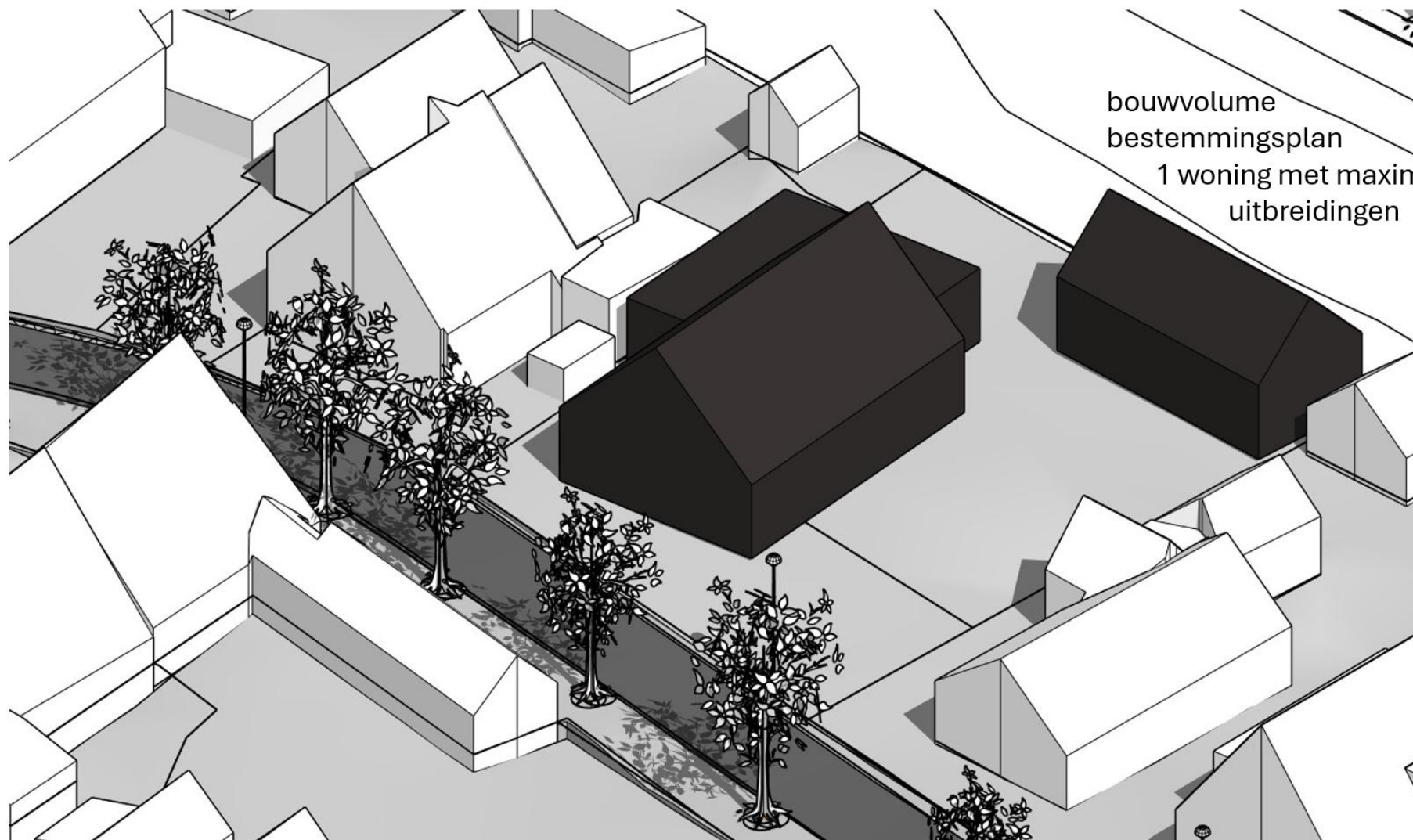
Advies: overlegfase

De commissie waardeert het dat zij in deze vroege fase meegenomen worden in het proces, dat maakt de advisering in de volgende fase voor iedereen makkelijker.

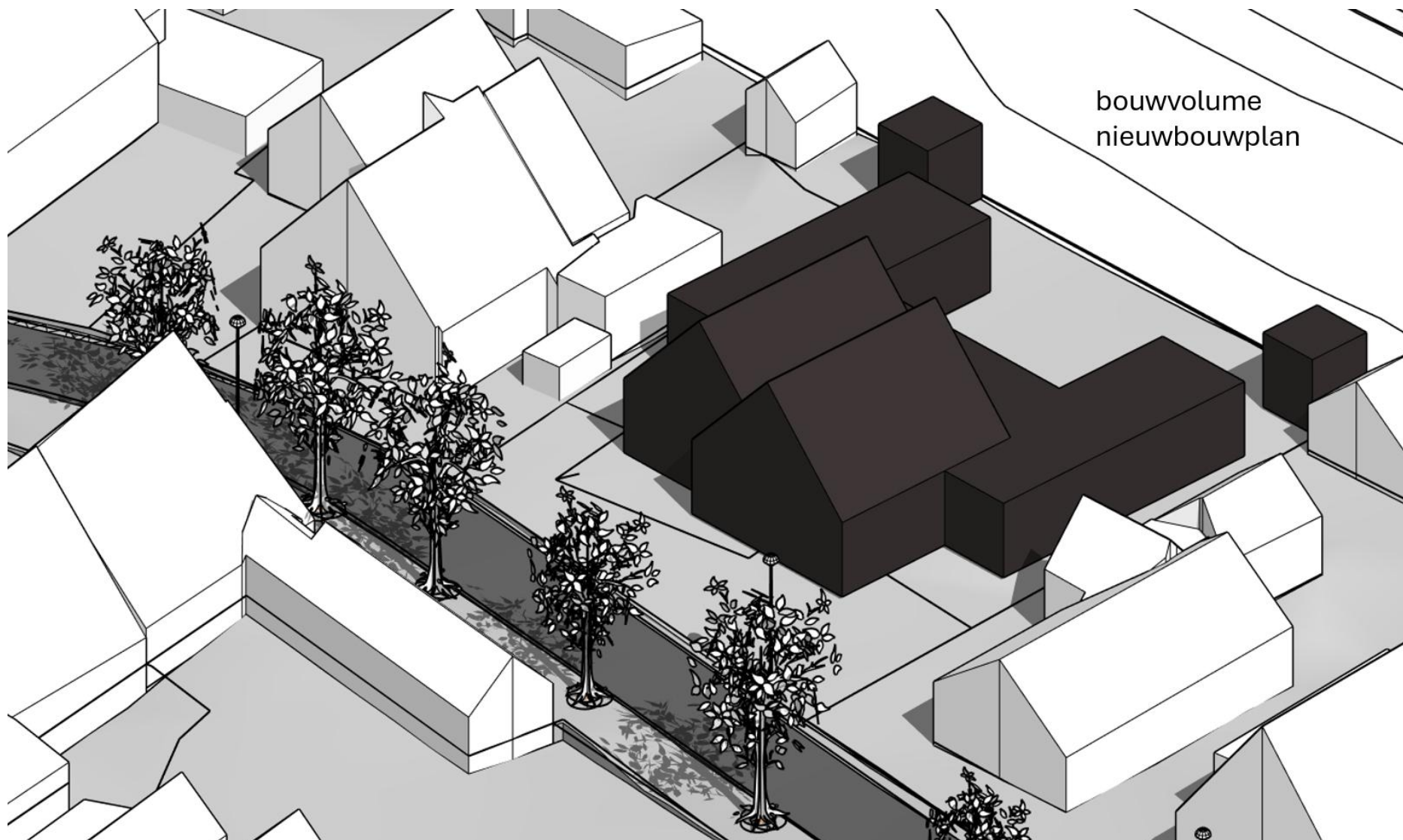
De commissie adviseert de gemeente om meer te kaderen richting architecten (met corporaties of ontwikkelaars) of coöperaties. De commissie adviseert een duidelijker beeld te schetsen ten aanzien van de karakters van de panden en ten aanzien van de omgeving en de compositie. Een typologische studie hieraan voorafgaand is belangrijk. Met het gebruik van referenties is het aan te raden te beschrijven welke elementen van de referenties voor het ontwerp belangrijk zijn. Het WKP kan ingezet worden als sturingsmogelijkheid, duurzaamheid en ecologie zijn belangrijke aspecten. Het gebied ligt lager dan de omgeving en er wordt door de toepassing van kunstgras meer verhard, dit maakt dat er goed gekeken moet worden naar de waterberging. De commissie ziet de uitwerkingen met belangstelling tegemoet. Indien gewenst kan de stedenbouwkundige tussendoor rechtstreeks afstemmen met mevrouw Kuit.

Voetnoot: voorafgaand aan de vergadering benoemd de commissie mevrouw J. Korpershoek als voorzitter. Deze benoeming wordt over twee maanden geëvalueerd door de commissie.





bouwvolume
bestemmingsplan
1 woning met maximale
uitbreidingen



bouwwolume
nieuwbouwplan