

Advies van de commissie voor de bezwaarschriften van de gemeente Huizen (hierna: de commissie) inzake het bezwaarschrift van 24 november 2021, ontvangen op 29 november 2021, dat mevrouw mr. A. Nijboer namens Amboz B.V. heeft ingediend tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen van 15 oktober 2021 tot weigering van de aangevraagde vergunning voor het transformeren van kantoorruimten tot 15 woonappartementen aan de Huizermaatweg 610 te Huizen.

De feiten

- Op 13 juli 2021 heeft Amboz B.V. een omgevingsvergunning aangevraagd voor het transformeren van kantoorruimten tot 15 woonappartementen aan de Huizermaatweg 610 te Huizen. De aanvraag omvat de activiteit afwijken van het bestemmingsplan.
- Bij besluit van 15 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) meegedeeld niet bereid te zijn om de aangevraagde vergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) te verlenen.
- Bij brief van 24 november 2021, ontvangen op 29 november 2021, heeft mevrouw Nijboer namens Amboz B.V. (hierna: bezwaarmaakster) bezwaar gemaakt tegen het besluit van 15 oktober 2021.
- In het kader van de behandeling van het ingediende bezwaarschrift is op 18 januari 2022 met instemming van partijen een digitale hoorzitting gehouden. Van deze hoorzitting is een verslag opgesteld.
- In de gehouden hoorzitting is met de gemachtigde van het college de afspraak gemaakt dat binnen één week informatie wordt verstrekt over de behandelingstermijn van de ingediende aanvraag. Bij e-mail van 27 januari 2022 heeft de gemachtigde van het college een brief verstuurd waarin informatie is gegeven over de behandeling van de aanvraag. Op die brief heeft mevrouw Nijboer bij brief van 3 februari 2022 gereageerd.

Bezwaren

Uit het bezwaarschrift, en de gehouden hoorzitting, blijkt dat de navolgende bezwaren naar voren worden gebracht:

- de aanvraag kan worden verleend met een zogeheten kruimelafwijking. Het opstellen van een wijzigingsplan is niet meer vereist. Desondanks blijkt dat aan alle voorwaarden van artikel 10.5 van het bestemmingsplan voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan;
- ten onrechte wordt in het bestreden besluit gesteld dat niet is voldaan aan de derde voorwaarde van artikel 10.5 van het bestemmingsplan omdat reeds meer dan 40% van de kantoren binnen 'wijzigingsgebied 1' is gewijzigd naar woningen. Dit standpunt wordt verder niet met cijfers onderbouwd, terwijl uit een e-mail met bijlage (Excelsheet) van 20 september 2018 van een medewerker blijkt dat het percentage van 40% op dat moment bij lange na nog niet bereikt is;
- het college kan in redelijkheid niet vasthouden aan het percentage van 40%, nu dat percentage bijna 10 jaar geleden is vastgesteld en bovendien onder de huidige omstandigheden aantoonbaar niet meer actueel is;
- het afwijzen van het transformatieverzoek is in strijd met het gelijkheidsbeginsel, nu kort voor het eerste gesprek dat bezwaarmaakster voerde over haar wens tot transformatie een vergunning is verleend voor de transformatie tot woningen voor eenzelfde kantoorpand aan de Huizermaatweg 510. Dit pand is gelegen in hetzelfde gebied, te weten de oostzijde, waarvan de RVO in 2015 stelde dat die kantoorpanden het meest courant zijn in vergelijking met de kantoorpanden aan de westzijde;
- het voornemen van het college om aan de hand van het Stec rapport nieuw beleid vast te stellen is geen valide grond om geen wijzigingsplan vast te stellen.

Overwegingen

1. Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) dient het bezwaarschrift te worden ondertekend en bevat het ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van bezwaar.

Op grond van artikel 6:7 van de Awb bedraagt de bezwaartermijn zes weken. Die termijn vangt op grond van artikel 6:8, eerste lid, van de Awb aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt.

Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Awb is bij verzending per post een bezwaarschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Het bestreden besluit is op 15 oktober 2021 verzonden. De bezwaartermijn is daarom op 16 oktober 2021 gestart en op 26 november 2021 geëindigd. Het bezwaarschrift is op 24 november 2021 ter aangetekende verzending aan PostNL aangeboden. Het bezwaarschrift is dus voor het einde van de bezwaartermijn ter post bezorgd. Op 29 november 2021 is het bezwaarschrift ontvangen. Daarmee is het niet later dan een week na afloop van de bezwaartermijn ontvangen. Er is daarom tijdig bezwaar gemaakt. Gelet hierop, en omdat het bezwaarschrift ook voldoet aan de eisen van artikel 6:5 van de Awb, is de commissie van oordeel dat het bezwaarschrift ontvankelijk dient te worden verklaard.

2. Inhoudelijk

Aan de hand van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder het schriftelijk verweer, en hetgeen ter hoorzitting naar voren is gebracht, overweegt de commissie het volgende.

2.1 Toepasselijke wet- en regelgeving

De tekst van de van relevante bepalingen uit de toepasselijke wetten is opgenomen in een bijlage bij dit advies. Deze bijlage maakt deel uit van het advies

2.2 Bestemmingsplan

Het perceel Huizermaatweg 610 valt binnen het bestemmingsplan Kom-Oost (hierna: het bestemmingsplan). Op het perceel rust de bestemming 'Kantoor'. De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor kantoren. Ook geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding 'Wro-zone Wijzigingszone -1'.

2.3 Overwegingen ten aanzien van het bezwaarschrift

2.3.1 Het bestreden besluit

De commissie stelt vast dat uit het bestreden besluit blijkt dat het college niet bereid is om met toepassing van artikel 2:12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo vergunning te verlenen voor het transformeren van kantoorruimten tot 15 woonappartementen. In de eerste plaats omdat het maximale percentage van 40% als bedoeld in de derde voorwaarde van artikel 10.5 van het bestemmingsplan is bereikt. In de tweede plaats omdat een brede belangenafweging nodig is om van het bestemmingsplan af te wijken en het college op dit moment onderzoek laat doen naar behoeften en mogelijkheden om kantoorgebouwen naar woningen te transformeren. Op basis van de resultaten van dat onderzoek zal worden bezien of een versoepeling van de mogelijkheden vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. In de derde plaats omdat het plan dat voorligt niet voorziet in een visie die antwoord geeft op de

vraag of versoepeling van de mogelijkheden vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is en bovendien haaks staat op het huidige beleid.

2.3.2 Aan welke criteria is de ingediende aanvraag getoetst?

De commissie stelt vast dat uit het bestreden besluit niet blijkt aan welke criteria de aanvraag is getoetst. In het verweerschrift van 4 januari 2022 is opgemerkt dat in het bestemmingsplan de bevoegdheid is opgenomen om voor een aantal percelen, waaronder ook Huizermaatweg 610, de bestemming te wijzigen in de bestemmingen Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied en Wonen. Verder is opgemerkt dat het initiatief (hiermee wordt naar het oordeel van de commissie bedoeld: de ingediende aanvraag) niet voldoet aan een aantal voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 10.5 van het bestemmingsplan. Hieruit leidt de commissie af dat het college de aanvraag aan deze voorwaarden heeft getoetst. De commissie gaat ervan uit dat het college op deze wijze de vraag heeft willen beantwoorden of de activiteit waarvoor vergunning is aangevraagd niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo.

2.3.3 Is er strijd met de voorwaarden van artikel 10.5 van het bestemmingsplan?

In zowel het bestreden besluit als het verweerschrift is gesteld dat de aanvraag in strijd is met de derde voorwaarde van artikel 10.5 van het bestemmingsplan. Die voorwaarde houdt in dat bij de omzetting van kantoren naar woningen er binnen het totaal van de 'wijzigingsgebieden 1' niet meer dan 40% van de totale bestaande oppervlakte b.v.o. aan kantoren wordt gewijzigd naar woningen. Ter hoorzitting heeft één van de gemachtigden van het college meegedeeld dat ten onrechte is meegedeeld dat het maximale percentage van 40% is bereikt. Gelet hierop is de commissie van oordeel dat het bestreden besluit niet zorgvuldig is voorbereid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb en bovendien een deugdelijke motivering ontbeert als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb.

In het kader de derde voorwaarde van artikel 10.5 van het bestemmingsplan is in het verweerschrift ook opgemerkt dat de wens tot omzetting naar wonen niet alleen ziet op het bestaande bruto-vloeroppervlak, maar ook op extra m² doordat een extra woonlaag wordt gerealiseerd op de plek waar nu installaties staan. De commissie volgt het college hier niet in. Met bezwaarmaakster is de commissie van oordeel dat niet ter zake doet dat meer m² worden gerealiseerd. Het percentage van 40% is immers gerelateerd aan het aantal m² te onttrekken kantoren en niet aan het aantal te realiseren m² woningen.

Verder is in het verweerschrift opgemerkt dat niet wordt voldaan aan de vierde voorwaarde van artikel 10.5 van het bestemmingsplan. Die voorwaarde houdt in dat de maximale goothoogte niet meer mag zijn dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven hoogte. In dit geval geldt een maximale goothoogte van 16 meter, terwijl de aanvraag voorziet in een hoogte van zo'n 16,89 meter.

De commissie constateert dat bezwaarmaakster niet bestrijdt dat de aanvraag in strijd is met de vierde voorwaarde. In haar pleitnota merkt bezwaarmaakster daarover naar het oordeel van de commissie terecht op dat deze afwijking voor wat betreft de hoogte kan worden opgelost door op basis van 23.1 af te wijken van het bestemmingsplan. Onder verwijzing naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) merkt zij bovendien terecht op dat het college bij een dergelijke geringe strijdigheid de verplichting heeft om een aanvrager in de gelegenheid te stellen de aanvraag te wijzigen, zodat deze alsnog in overeenstemming met het bestemmingsplan wordt gebracht.

Gesteld noch gebleken is dat het college deze twee mogelijkheden bezwaarmaakster heeft voorgehouden en in overleg met haar heeft gezien of die tot inwilliging van de aanvraag zouden kunnen leiden. Gelet hierop is de commissie van oordeel dat het bestreden besluit niet zorgvuldig is voorbereid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb en bovendien een deugdelijke motivering ontbeert als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb.

Ten slotte stelt de commissie vast dat in het bezwaarschrift en de overgelegde pleitnota gemotiveerd is gesteld dat aan de overige voorwaarden van artikel 10.5 van het bestemmingsplan wordt voldaan. In het verweerschrift en ook ter hoorzitting hebben de gemachtigden van het college dit naar het oordeel van de commissie niet gemotiveerd weersproken.

2.3.4 Wat is het afwegingskader?

In haar pleitnota merkt bezwaarmaakster op dat uit vaste jurisprudentie van de ABRvS blijkt dat met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven mag worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. In dat geval heeft het college de plicht om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd. Verder merkt zij op dat er beoordelingsruimte is bij de vraag of een wijzigingsplan wordt vastgesteld maar dat die zeer beperkt is. Als aan de voorwaarden is voldaan, dient onderzocht tot worden of er wellicht ruimtelijke belangen bestaan die desondanks nopen tot afwijzing.

De commissie is van oordeel dat bezwaarmaakster op een juiste wijze heeft uiteengezet op welke manier een aanvraag tot vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden beoordeeld. Het komt de commissie voor dat dit afwegingskader ook geldt indien een aanvraag op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo is ingediend en beoordeling van de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening plaatsvindt aan de hand van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan.

Zoals hiervoor is opgemerkt dient het college, als aan de voorwaarden wordt voldaan, te onderzoeken of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op alle belangen, wijziging van de bestemming gerechtvaardigd is. Omdat de geconstateerde strijdigheid met de vierde voorwaarde van artikel 10.5 op een relatief eenvoudige wijze ongedaan kan worden gemaakt en omdat van strijd met de overige voorwaarden niet is gebleken, is de commissie van oordeel dat in redelijkheid kan worden aangenomen dat aan alle voorwaarden van artikel 10.5 wordt voldaan. Dit betekent dat het college had moeten onderzoeken of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op alle belangen, wijziging van de bestemming gerechtvaardigd is. Gesteld noch gebleken is dat het college een dergelijk onderzoek heeft uitgevoerd en aan het bestreden besluit ten grondslag heeft gelegd.

2.3.5 Hoe verhoudt het bestreden besluit zich tot het afwegingskader?

De commissie constateert dat bezwaarmaakster in haar pleitnota heeft gesteld dat geen andere ruimtelijke belangen in de weg staan aan wijziging van de oorspronkelijke bestemming. In dit geval zou in haar optiek wellicht slechts ruimte bestaan voor afwijzing als aan alle voorwaarden wordt voldaan, maar uit onderzoek zou blijken dat op korte termijn de kantorenmarkt in Huizen enorm zal aantrekken zodat een tekort zou ontstaan als nu kantoren worden gewijzigd in woningen. De gemachtigden van het college hebben dit ter hoorzitting niet gemotiveerd weersproken, noch hebben zij gemotiveerd betwist dat zowel uit onderzoek van Stec dat ten behoeve van Amboz is uitgevoerd (rapport van 16 december 2020) als uit het onderzoek van Stec dat ten behoeve van het college is uitgevoerd (concept rapport dat door Amboz op 13 januari 2022 is ontvangen) blijkt dat er meer ruimte is voor transformatie is dan waar het bestemmingsplan nu van uit gaat. Ook is zowel in het verweerschrift als ter hoorzitting niet inzichtelijk gemaakt dat er nu ruimtelijke bezwaren zouden zijn tegen de transformatie van het kantoorpand naar 15 woonappartementen.

Op grond van het hiervoor vermelde afwegingskader is de commissie van oordeel dat het college in het bestreden besluit beter had moeten uiteenzetten wat het huidige beleid inhoudt en hoe dat beleid zich verhoudt tot artikel 10.5 van het bestemmingsplan. Mede op grond van de gehouden hoorzitting neemt de commissie aan dat dit beleid het behoud van kantoren als uitgangspunt heeft en dat het college zich daarbij baseert op de zinsnede '*De bestemming bedrijven en kantoren blijft gehandhaafd*', zoals verwoord in paragraaf 1.10 en paragraaf 3.9.6 van het coalitieakkoord 2018- 2022 'Vitaal en Verbindend'.

Ook is de commissie van oordeel dat het college beter had moeten motiveren waarom het huidige beleid niet toestaat dat de aanvraag op grond van artikel 10.5 van het bestemmingsplan en het rapport van Stec van 16 december 2020 wordt ingewilligd. De enkele mededeling dat de aanvraag haaks staat op het huidige beleid volstaat naar het oordeel van de commissie dus niet. Te meer omdat het college juist een onderzoek laat uitvoeren om dit beleid te actualiseren. Gelet hierop is de commissie van oordeel dat het bestreden besluit niet zorgvuldig is voorbereid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb en bovendien een deugdelijke motivering ontbeert als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb.

2.3.6 Mag op basis nog vast te stellen/nieuw beleid de aanvraag worden geweigerd?

Uit het bestreden besluit en het verweerschrift maakt de commissie op dat het college van plan is om aan de hand van het (concept) rapport van Stec te bezien wat een raadzame koers is voor nieuw beleid voor transformatie van kantoorpanden in woningen. Op basis van dat rapport kan nieuw beleid worden vastgesteld, ten gevolge waarvan ruimte zou kunnen ontstaan om medewerking te verlenen aan de ingediende aanvraag en vergelijkbare aanvragen. In het licht hiervan ziet de commissie zich voor de vraag gesteld of het college zijn voornemen om nieuw beleid vast te stellen mocht betrekken bij de beoordeling van de aanvraag en op basis daarvan tot afwijzing kon overgaan.

De commissie beantwoordt die vraag ontkennend. Zij is van oordeel dat nog vast te stellen/nieuw beleid geen valide grond is om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

2.3.7 De bezwaargronden

Tegen het bestreden besluit is een aantal bezwaargronden naar voren gebracht. Die gronden zullen hieronder kort worden behandeld.

In de eerste plaats betoogt bezwaarmaakster, kort samengevat, dat de aanvraag kan worden verleend met een zogeheten kruimelafwijking en dat het opstellen van een wijzigingsplan niet meer is vereist.

Zoals hiervoor is overwogen, leidt de commissie uit de stukken af dat het college de aanvraag op basis van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo heeft beoordeeld. Die beoordeling heeft naar het oordeel van de commissie niet op een juiste wijze plaatsgevonden en om die reden adviseert de commissie het college de door haar geconstateerde gebreken te herstellen. Dit betekent dat op dit moment nog niet duidelijk is of de aanvraag kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo, in samenhang gelezen met artikel 4, aanhef en negende lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de zogeheten kruimelafwijking).

In de tweede plaats betoogt bewaarmaakster, kort samengevat, dat ten onrechte in het bestreden besluit wordt gesteld dat niet is voldaan aan derde voorwaarde van artikel 10.5 van de planregels. Uit het gestelde onder 2.3.3 blijkt dat dit betoog doel treft.

In de derde plaats betoogt mevrouw Nijboer dat het college in redelijkheid niet kan vasthouden aan het percentage van 40%, nu dat percentage bijna 10 jaar geleden is vastgesteld en bovendien onder de huidige omstandigheden aantoonbaar niet meer actueel is. Gelet op het feit dat het college heeft erkend dat het percentage van 40% nog niet is bereikt, is de

commissie van oordeel dat dit eigenlijk geen onderwerp van geschil meer is.

In de vierde plaats betoogt bezwaarzaakster, kort samengevat, dat het afwijzen van het transformatieverzoek in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, nu kort voor het eerste gesprek dat Amboz B.V. voerde over haar wens tot transformatie een vergunning is verleend voor de transformatie tot woningen voor eenzelfde kantoorpand aan de Huizermaatweg 510.

In het verweerschrift is hierover opgemerkt dat deze situaties niet vergelijkbaar zijn omdat in het geval van de Huizermaatweg 510 wel voldaan werd aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De commissie volgt het college hier niet in. De reden daarvan is dat beide situaties naar haar oordeel vergelijkbaar zijn. Ook in dit geval wordt feitelijk aan alle voorwaarden voldaan, nu de afwijking in hoogte (vierde voorwaarde) op een relatief eenvoudige wijze ongedaan kan worden gemaakt en aan de overige voorwaarden wordt voldaan. Daar komt nog bij dat het pand Huizermaatweg 510 in hetzelfde gebied ligt.

In de laatste plaats betoogt bewaarzaakster dat het voornemen van het college om aan de hand van het Stec rapport nieuw beleid vast te stellen geen valide is grond om geen wijzigingsplan vast te stellen c.q. de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Uit het gestelde onder 2.3.6 blijkt dat dit betoog doel treft.

Conclusie

Gelet op de voorgaande overwegingen is de commissie van oordeel dat het bestreden besluit niet zorgvuldig is voorbereid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb en bovendien een deugdelijke motivering ontbeert als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb. De commissie adviseert het college daarom deze geconstateerde gebreken te herstellen in het besluit op bezwaar.

Proceskostenvergoeding

Op grond van artikel 7:15 van de Awb heeft bezwaarzaakster verzocht de kosten van de beroepsmatig verleende bijstand te vergoeden. De commissie stelt vast dat in artikel 7:15, tweede lid, van de Awb is bepaald dat de kosten, die in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs zijn gemaakt, door het bestuursorgaan uitsluitend op verzoek worden vergoed voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Van het herroepen van het bestreden besluit wegens onrechtmatigheid hoeft naar het oordeel van de commissie geen sprake te zijn omdat de geconstateerde gebreken in het besluit op bezwaar kunnen worden hersteld. Gelet hierop is de commissie van oordeel dat het verzoek niet voor toewijzing in aanmerking komt.

Advies

De commissie adviseert:

- om met inachtneming van de overwegingen van de commissie de geconstateerde gebreken in het besluit op bezwaar te herstellen.
- het verzoek om vergoeding van proceskosten af te wijzen.

Huizen, 18 maart 2022

De commissie voor de bezwaarschriften

De voorzitter,

De heer mr. A.J. Elbertsen

De secretaris,

De heer mr. R.C. de Quay

BIJLAGE

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1° met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- 2° in de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3° in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Besluit omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) worden als categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 2:12, eerste lid, aanhef en onder a, sub 2° van de Wabo aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II van het Bor.

Op grond van artikel 4, aanhef en negende lid, van bijlage II van het Bor komt voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, in aanmerking het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

Bestemmingsplan Kom Oost

Op grond van artikel 10.5 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het plan ter plaatse van de aanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' (locaties Huizermaatweg 1 - 45, 320 - 364, 460 - 480, 510, 550 - 586, 600 en 610) in combinatie met en/of in aanvulling op de geldende bestemming, geheel of gedeeltelijk wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen', met dien verstande dat:

1. aangetoond moet worden dat door langdurige leegstand of de moeilijke kantorenmarkt het kantoorgebouw of de kantoorgebouwen niet of moeilijk als zodanig zijn te gebruiken;
2. het aantal woningen op de locatie Huizermaatweg 1 - 45, maximaal 80, op de locatie Huizermaatweg 320 - 364 maximaal 65, op de locatie Huizermaatweg 460 - 480 maximaal 45, op de locatie Huizermaatweg 510 maximaal 22, op de locatie Huizermaatweg 550 - 586 maximaal 42, op de locatie Huizermaatweg 600 maximaal 25 en op de locatie Huizermaatweg 610 maximaal 15 mag bedragen.

3. bij de omzetting van kantoren naar woningen er binnen het totaal van de wijzigingsgebieden 1 niet meer dan 40% van de totale bestaande oppervlakte b.v.o. aan kantoren wordt gewijzigd naar woningen;
4. de maximale goothoogte niet meer mag zijn dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven hoogte;
5. het bouwvlak mag worden gewijzigd;
6. in verband met de gewenste privacy en het zicht vanuit de woningen, woningen op de begane grond uitsluitend zijn toegestaan wanneer die privacy en dat zicht is gewaarborgd;
7. bij toepassing van een parkeerkelder, de bovenkant van die parkeerkelder maximaal 1 meter boven het aansluitende maaiveld mag liggen;
8. ten aanzien van het parkeren wordt voldaan aan de parkeernormen uit artikel [25.2](#) en, in de situatie van sloop en nieuwbouw, er ten minste 1 parkeerplaats per woning in een te bouwen parkeerkelder moet worden ondergebracht;
9. de omzetting van kantoren naar woningen er niet toe mag leiden dat het aantal parkeerplaatsen in het openbare gebied of zichtbaar op het eigen terrein wordt vergroot;
10. de wijziging naar woningen uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder, zoals de geluidshinder van het wegverkeer, niet op belemmeringen stuit en een verantwoorde woonsituatie is gewaarborgd;
11. vooraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
12. het belang dat met de wijziging wordt gediend geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.