

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.390933 / D.1830582
Datum document	3 februari 2025
Onderwerp	Transformatie Botterstraat 47-55
Opsteller	Zundert, Tanja van
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	19 februari 2025

Toelichting besluit

Advies	Te beslissen dat u niet bereid bent om in afwijking van het omgevingsplan medewerking te verlenen, u weigert de omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen én afwijken bestemmingsplan/omgevingsplan)
---------------	---

Gewijzigd besloten

Aanleiding	Sinds 2022 is voor Botterstraat 47-55 door Hagedoorn Ontwikkeling b.v. bij de gemeente verkend welke mogelijkheden er zijn om de bebouwing (grotendeels) te transformeren naar woningen, eventueel gecombineerd met een deel nieuwbouw.
-------------------	---

Verschillende varianten zijn daarbij de revue gepasseerd waarbij – ook via besluitvorming door uw college- de grenzen zijn verkend voor:

1. de vereiste doelgroepen en;

2. het belang dat de gemeente hecht aan het behoud van werkfuncties.

Het resultaat is een omgevingsaanvraag (ingediend op 22 december 2023) die voorziet in:

- de eerste tot en met de vierde verdieping te verbouwen tbv 112 appartementen;
- de begane grond (2.000 m²) gereserveerd te blijven houden ten behoeve van commerciële functies (zoals kantooractiviteiten) en zo blijft ook 250/300 m² aan commerciële ruimte op de bovenste verdieping gehandhaafd.

En voor wat betreft de doelgroepen:

Per verdieping worden 28 appartementen gerealiseerd in verschillende groottes. In totaal worden er 112 appartementen gebouwd. Daarvan zijn er 38 (34%) sociale huurappartementen, 38 (34%) middendure huurappartementen en 36 (32%) vrije sector huurappartementen.

Kaders

In willekeurige volgorde:

* Tijdelijk omgevingsplan, gebied Haven- en bedrijventerreinen
* Brief college aan initiatiefnemer, verzonden 17 november 2023 (Z302339)

* Artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo juncto artikel 4 lid 1 en 9 bijlage II Bor

* Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030

* Programma Kantoren, Stec (collegebesluit 7 maart 2022)

* Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw, gemeente Huizen

* Motie M4 behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep (vergadering gemeenteraad 16 december 2024)

* Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw, gemeente Huizen

Doel/beoogd effect

Besluit nemen op de aanvraag.

Argumenten

1. Het wettelijk kader

1.1 Afwijken van het omgevingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen

Het terrein heeft de bestemming Gemengd 2 waarbinnen sport- en recreatieve voorzieningen zijn toegestaan en gedeeltelijk de functieaanduiding kantoren. Wonen is op basis van de huidige bestemming niet toegestaan. Om woonfuncties mogelijk te maken is afwijking van die bestemming nodig, waarvoor een belangenafweging is vereist. Centrale vraag in dat verband is of de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Oftewel,

een inhoudelijke toets van allerlei aspecten zoals stedenbouw, groen, parkeren en milieu (in dit geval in het bijzonder geur).

1.2 Aanvraag dateert van vóór 1 januari 2024: Wabo van toepassing, college is bevoegd

Doordat de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, is de oude regelgeving van toepassing, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop gebaseerde regelgeving. Dat houdt ook in dat, vanuit wettelijk oogpunt, het college bevoegd is om op deze aanvraag te beslissen. Instemming door de raad in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen of bindend adviesrecht is dus, vanuit wettelijk oogpunt, niet aan de orde. Wat verschilt ten opzichte van de Wabo is dat er geen sprake is van een fatale beslistermijn (oftewel, een vergunning van rechtswege is bij het verloop van tijd niet aan de orde).

2. Argumenten om wel medewerking te verlenen

2.1 Bouwen voor de doelgroepen

Per verdieping worden 28 appartementen gerealiseerd in verschillende groottes. In totaal worden er 112 appartementen gebouwd. Daarvan zijn er 38 (34%) sociale huurappartementen, 38 (34%) middendure huurappartementen en 36 (32%) vrije sector huurappartementen, aldus de opgaaf bij de aanvraag.

2.2 Omvang en ligging terrein zodanig dat er ruimte is voor parkeren én groen, met een verbetering qua aanzicht dat ook invloed heeft op openbaar gebied

Verder is het aangrenzende terrein zodanig van omvang dat aspecten als parkeren en groen ook op een goede manier kunnen worden ingepast. Dat, in combinatie met de gedachte functies, heeft naar verwachting ook een positieve uitstraling en invloed op de Havenstraat en de zo gewenste verbinding. Vanuit meerdere gezichtspunten dus een heel mooie ontwikkeling.

2.3 College heeft met het oog op de weging van de wenselijkheid in 2022 en in 2023 voor deze locatie aandachtspunten meegegeven waaraan de aanvraag voldoet.

Voorafgaand aan de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, ligt de vraag naar de (beleidsmatige - en bestuurlijke) wenselijkheid, welke richtinggevend zijn voor de accenten bij de ruimtelijk inhoudelijke aspecten (systematiek proces intaketafel).

In 2022 en in 2023 heeft uw college tegen dat licht, voor zover nu relevant, expliciet nog benoemd:

1^e. het programma zo aan te passen dat 1/3 van de woningen voor de sociale doelgroep is;

2^e. het programma zo aan te passen dat tenminste aan het maximale transformatie

scenario wordt voldaan dan wel dit in ieder geval wordt benaderd (de opmerking over

de deelgebieden kunnen wij volgen, echter het kan niet zo zijn dat een ontwikkeling

andere transformatie ruimte wegneemt. Dit gelet ook gelet op andere

ontwikkelingen).

De initiatiefnemer geeft rondom de indiening van de aanvraag het volgende aan:

“Hoewel vanuit de markt (makelaars en huurders) is vernomen dat er weinig vraag is naar kantoorruimte op onderhavige plek en initiatiefnemer de voorkeur heeft om het gehele pand te transformeren, zal op verzoek/aandringen van de gemeente op basis van voornoemd beleid niet het gehele pand worden getransformeerd naar woningen.

In het transformatieplan is op de begane grond ruimte voor ongeveer 2.000 m² aan commerciële functies terwijl op de bovenste verdieping nog eens rond de 250/300 m² aan bedrijfsruimte wordt teruggebracht, aldus de toelichting bij het initiatief”.

2.3 De aanvraag voldoet aan het programma kantoren uit 2022 (onderzoek Stec): transformatieplafond

Uit programma kantoren 2022 (pagina 13) -Kantoren op bedrijventerrein Het Plaveen:

Op basis van de prognose van de totale voorraad in gebruik in Huizen is ook de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte op bedrijventerrein Het Plaveen berekend. Het Plaveen heeft een huidig marktaandeel (op basis van voorraad in gebruik) van circa 43% binnen de totale kantorenmarkt in Huizen. Uitgaande van een gelijkblijvend marktaandeel, concluderen we dat er tot en met 2031 nog zo’n 1.300 (scenario hoog) tot 4.200 m² (scenario laag) vvo kantoorruimte kan worden onttrokken aan de voorraad binnen dit locatietype.

En op pagina 16:

In gemeente Huizen zijn te veel kantoorruimtes. Uit de behoefteprognose blijkt dat de totale kantorenvoorraad kwantitatief meer dan voldoende is om in de gewenste vraag te voorzien. In het hoge scenario kan er tot en met 2031 nog zo’n 6.700 m² vvo

onttrokken worden in Huizen. In het lage scenario is er ruimte om zo'n 13.700 m² vvo te onttrekken in Huizen.

• Er is een transformatie-opgave op ieder locatietype.

o Op de Huizermaatweg kan tot en met 2031 nog minimaal 5.800 m² vvo kan worden onttrokken (scenario hoog). In het lage scenario kan zo'n 6.700 m² vvo kantoorruimte worden onttrokken.

o Op Het Plaveen kan tot en met 2031 nog zo'n 1.300 tot 4.200 m² vvo kantoorruimte worden onttrokken aan de voorraad binnen dit locatietype.

o Op solitaire informele locaties, kan tot en met 2031 circa 2.500 m² vvo kantoorruimte worden onttrokken.

De omgevingsaanvraag voorziet in:

1. begane grond 2000m² voor kantoren/t commerciële functie
2. 1 t/m 4e verdieping wonen (totaal 5317.2m²)
3. 5e verdieping 250-300m² kantoren/commerciële ruimte.

Het totale pand is 10162m² (gegevens BAG). Aanvrager heeft alleen de aan te passen onderdelen van het gebouw (zo'n 7617m²) in de omgevingsaanvraag opgenomen, zo is desgevraagd aangegeven.

Onderzoeksbureau Stec heeft desgevraagd meegegeven dat voor wat betreft het plafond aan onttrekking Het Plaveen en solitaire informele locaties ook tezamen kunnen worden genomen, oftewel maximaal 6700 m² in totaal kan worden getransformeerd.

Terecht, zo vind ook de afdeling. Verder is het goed om te(blijven) beseffen dat:

1^e. Bij de Huizermaatweg is sprake van een kantorenzone, bij Lumen is sprake van een eigenstandige, solitaire locatie;

2^e Kijkend naar de ligging van het terrein en de omvang ervan draagt een nieuwe ontwikkeling bij aan een bredere positieve impuls voor wat betreft de verbinding met het gebied bij de Haven/IJsselmeerstraat en de Havenstraat. Dat geldt voor wat betreft het gebruik van de bebouwing, maar zeker ook voor de beleving van de omgeving als de beschikbare ruimte op het terrein zorgvuldig wordt ingericht (duidelijke, groene accenten), ;

3^e Het gestelde onder punt 2 geldt eens te meer nu de plint gereserveerd blijft voor kantoren/commerciële functies de Havenstraat. Dit is bovendien in lijn met het programma kantoren.

Voor meer details wordt u verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

3. Argumenten om geen medewerking te verlenen

3.1 Er is geen overeenstemming over de borging van de termijn voor de doelgroepen - dat is vanuit het oogpunt van volkshuisvesting ongewenst

Bestuurlijk is in de contacten (gesprek portefeuillehouder RO en initiatiefnemer) met initiatiefnemer uitgedragen dat in stand latende van de doelgroep sociaal met een periode van 20/25 jaar een voorwaarde is voor medewerking aan dit initiatief, samen met het vereiste van aanbidding van de huurwoningen via WoningNet.

Verwezen wordt bijvoorbeeld naar de termijn van 20 jaar die tussen de gemeente en de initiatiefnemer (een andere partij) rondom Huizermatweg 610 in overleg met elkaar zijn afgesproken, contractueel en via de verleende omgevingsvergunning (Z.248808/D1409590).

De initiatiefnemer bij Botterstraat47-55 kan zich daar absoluut niet in vinden en heeft daarover ongenoegen geuit, omdat hij daar niet van op de hoogte zou zijn.

Dit laatste wordt door de afdeling Omgeving niet begrepen, omdat het een professionele partij betreft en dit aspect niet alleen in de gemeente Huizen, maar landelijk, dus ook bij andere gemeenten een continue punt van afweging en aandacht is. Zo ook in Huizen, zo ook in dit geval.

Verder, ambtelijk is afgetast welke ruimte er bij de initiatiefnemer zit om het initiatief verder te helpen met als resultaat het volgende voorstel van de initiatiefnemer (welke nog niet is verwerkt in de omgevingsaanvraag wat formeel voor besluitvorming voorligt).

Als reactie geeft initiatiefnemer (afkomstig uit mailwisseling aanvrager met afdelingshoofd Omgeving op 10 december 2024):

Optie A - 40% sociaal, met een instandhoudingstermijn van 15 jaar voor de sociale woningen en een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor middenhuur. Initiatiefnemer voegt daaraan toe: "Overigens nogmaals de toevoeging/opmerking dat los van deze instandhoudingstermijn de huurbescherming van huurders uiteraard blijft gelden en de woningen mogelijk dus veel langer in dit segment verhuurd worden. Woningen zullen volgens WWS punten worden verhuurd. Ook na 10 en 15 jaar".

Geen commerciële m2's op de begane grond en verdiepingen. Wel in het souterrain en in het dakopbouw.

Optie B – In het geval het college vast houdt aan de commerciële m2's, dan is wat betreft de woningen maximaal bespreekbaar 1/3, 1/3, 1/3, met voor de 1/3 sociaal een instandhoudingstermijn van 15 jaar en 10 jaar voor midden. De commerciële m2's op de begane grond blijven in stand/in de aanvraag, maar naar verwachting wordt dat feitelijk niet ingevuld.

In geen van de gevallen voelt initiatiefnemer voor aanbieding van de woningen via WoningNet, beheer in eigen portefeuille zo is het standpunt.

Optie A strookt niet met het programma kantoren (Stec), voor wat betreft de in stand lating van een deel van de plint ten behoeve van de werkgelegenheid. Dit is vanuit economisch oogpunt ongewenst.

Optie A en B stroken beiden niet met de termijn die in de gemeente Huizen - in geval van huur- gebruikelijk is, te weten zo'n 20 jaar. Die termijn is ook gangbaar, zo blijkt uit navraag vanuit de afdeling Omgeving bij andere gemeenten. Die termijn ligt ook in lijn met de Verordening bestemmingsreserve. In artikel 6 is voor het behoud van sociale woningen een termijn van minimaal 30 jaar opgenomen. Dat ziet weliswaar op gevallen waar sprake is van een bijdrage uit de reserve, maar de gehanteerde termijn van 30 jaar is een minimale termijn, de ondergrens.

Verder wordt, ter onderstreping van de bestuurlijke aandacht voor de borging van doelgroepen de raadsmotie 16 december 2024 en de toezegging van de wethouder van 12 december 2024 in herinnering gebracht.

Bij voormelde motie is het college opgedragen om:

- 1. te onderzoeken of er binnen de voor het college beschikbare mogelijkheden verdergaande randvoorwaarden (bijvoorbeeld qua duur en inkomensgrens) gesteld kunnen worden ten aanzien van sociale koopwoningen, zodat die zo lang als mogelijk is behouden blijven als sociale koopwoning voor Huizer ingezetenen;*
- 2. de kosten voor eventueel noodzakelijk externe (juridische) ondersteuning ten laste te brengen van het begrotingsresultaat;*
- 3. de commissie fysiek domein uiterlijk in zijn vergadering van 3 april 2025 te informeren over 1e) de uitkomsten van zijn onderzoek en 2e) als er mogelijkheden blijken te zijn welke concrete maatregelen het college ter uitvoering van de motie heeft genomen of zal gaan nemen;*

En verder is in de raad van 12 december 2024 de volgende toezegging gedaan:

Vanuit de door de heer Korzelijs geconstateerde behoefte aan het middensegment woningen, zegde wethouder Boom op een daartoe strekkend verzoek van de heer Korzelijs (GroenLinks) toe, bereid te zijn om in samenwerking met anderen te kijken naar hoe in formele zin als beleid kan worden vastgelegd, dat 1/3 van de woningen in de sociale sfeer gerealiseerd wordt, 1/3 in de middenhuur en 1/3 in de vrije sector (12-12-2024).

Momenteel worden de voorbereidingen gedaan (offerte en extern advies bij Houthoff advocaten) om daaraan uitvoering te geven.

Kortom, landelijk en lokaal is er zowel op basis van het huidige beleid, de praktijk en bestuurlijk een wens om het in stand houden van woningen voor doelgroepen te borgen.

3.2 Geen overeenstemming over binnenwaarde geluid - kwaliteit van wonen

Als vertrekpunt is bij andere transformaties uitgegaan van een binnenwaarde van 33 dB (situatie nieuwbouw), tenzij de initiatiefnemer met een financiële/technische onderbouwing aantoont dat daaraan niet kan worden voldaan. In dat geval geldt een binnenwaarde van 38dB. De inzet is dus op een binnenwaarde van 33 dB. Initiatiefnemer kan zich hierin tot nu toe niet vinden. Dit aspect is overigens, naast andere aspecten die betrokken moeten worden bij de ruimtelijke afweging, geen indringend onderwerp van gesprek.

4. Vanuit het oogpunt van economische zaken zou in dit geval een meer gevende plint gewenst zijn

De portefeuillehouders EZ en RO voelen bij de invulling van de begane grond voor een meer commerciële invulling, een meer gevende plint. De afdeling kan dat goed volgen, omdat het beslist kan bijdragen aan meer levendigheid bij de Havenstraat, waarmee dit in verbinding staat. Wat voorligt is de aanvraag met een kantorenfunctie op begane grond en een deel van de bovenste verdieping.

5. Conclusie: Vanuit ruimtelijk oogpunt geen aanvaardbare situatie

Het volkshuisvestelijke aspect weegt zwaar, er is geen uitzicht op overeenstemming (via overeenkomst).

Voor de aanvraag betekent dit dat deze vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is en ook niet uitvoerbaar. Voorgesteld wordt daarom om geen medewerking te verlenen, de vergunning te weigeren.

Nota bene, gelet op het voorgaande heeft geen verdere inhoudelijke beoordeling van andere relevante aspecten plaatsgevonden zoals:

- Toets aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving) / ruimtelijke aanvaardbaarheid
- Geur, nog te beoordelen en eventueel hierover nog een afweging voor te leggen bij het college. Bevestiging door de

	provincie is nodig, omdat het rioolreinigingsbedrijf een provinciale inrichting betreft. • Ten aanzien van de beoordeling of de bodem geschikt is voor de toekomstige woonfunctie, adviseert de milieudeskundige om een asbestonderzoek uit te laten voeren (vanwege aanwezigheid van puin in de grond) en de conclusie van het onderzoeksbureau die een dergelijk onderzoek ook zelf aanraden. Verder voldoet de bodemkwaliteit wel. • Rekening houden met berguimten voor de woningen. Het plan voorziet daar nu niet in. Inpandige oplossingen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt naar verwachting de wens. En zo heeft de entree ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt de aandacht; • Borging planschade via een overeenkomst; • Parkeren primair op de huidige parkeerlocatie, zodat de ruimte aan de voorzijde (grenzend aan de Havenstraat) kwaliteit kan toevoegen aan de Havenstraat als verbindingszone. Mocht er objectief bepaald een parkeerprobleem ontstaan, dan kan een deel van de voorzijde ook ingericht worden als p-terrein (icm groen o.i.d.). Zo is eerder bestuurlijk in de contacten meegegeven; • Het is gewenst dat de eigenaar met in elk geval één van de bestaande grote huurders tot een nette oplossing komt gelet op de transformatie, zo is eerder bestuurlijk ook tijdens één van de contacten meegegeven.
Kantttekeningen	Niet van toepassing
Alternatieven	Niet van toepassing
Financiën	Niet van toepassing
Participatie	Initiatiefnemer heeft voor de aanvraag die voorligt op 6 december 2023 een informatie- en participatieavond georganiseerd aan de hand waarvan geconcludeerd is: 1. dat het initiatief goed is ontvangen; 2. dat het op draagvlak van de meerderheid van de aanwezigen mag rekenen en;

3. de aanwezigen niet enthousiast waren over de gedachte commerciële functies, vanwege de grote wens naar zo veel mogelijk woningen.

Voor meer details wordt u verwezen naar het verslag.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit, zo ook de mogelijkheid van een bezwaar/beroepsprocedure, conform de eisen de de Algemene wet bestuursrecht daaraan stelt.

Uitvoering en evaluatie

Zie onder communicatie.

Verdere afhandeling (brief, ondertekening en verzending van de stukken) wordt verzorgd door team VTH met aansluitend de mogelijkheid voor aanvrager om te reageren, in bezwaar te gaan.

Geheimhouding

Niet van toepassing

Mede geadviseerd door

nvt

Bijlagen

- Omgevingsaanvraag, diverse onderdelen waaronder bestaande en nieuwe situatie (plattegronden en gevels en parkeren) en ruimtelijke onderbouwing;
- Verslag aanvrager - participatie en informatiebijeenkomst voor bewoners- 6 december 2023;
- Brief college aan initiatiefnemer, verzonden 17 november 2023 (Z302339);
- Reactie aanvrager op termijn voor doelgroepen - 10 juli 2024;
- Aantekeningen gesprek wethouder Boom met initiatiefnemer - 17 juli 2024