

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.392655 / D.1837311
Datum document	14 februari 2025
Onderwerp	Transformatie Huizermaatweg 560-586 naar 24 appartementen en zelfstandige bedrijfsruimte op basis van het Programma Kantoren
Opsteller	Bekkum, Bram 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	10 april 2025

Toelichting besluit

Advies	Te beslissen dat: • U bereid bent om, onder verwijzing naar de redenen en voorwaarden in de adviesnota, medewerking te verlenen aan de transformatie en verbouw van het kantoorpand aan Huizermaatweg 560-586 naar 24 appartementen en zelfstandige bedrijfsruimte. Een en ander volgens het Programma Kantoren, de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw en vergelijkbaar met eerdere instemming inzake transformatie Huizermaatweg 610. • In te stemmen met bijgevoegde anterieure overeenkomst (concept) tussen gemeente en aanvrager.
---------------	---

Gewijzigd besloten

Aanleiding Naarden Vastgoed Ontwikkeling BV heeft, in aanmerking genomen het Programma Kantoren, in overleg met de afdeling Omgeving en het team Vergunningen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van het kantoorpand aan Huizermaatweg 560-586 naar 24 appartementen én bedrijfsruimte in de plint zodat de aanvraag omgevingsvergunning kan worden verleend.

- Kaders**
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo)
 - Wet geluidhinder
 - Hoofdstuk 6 en 7 Algemene wet bestuursrecht (de artikelen over bezwaar)
 - Tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan) Kom-Oost incl. besluit Hogere Waarde Huizermaatweg, Gooierserf en Gemeenlandslaan
 - Woondeal MRA
 - Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030
 - Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek
 - Programma Kantoren, collegebesluit d.d. 7 maart 2022
 - Raadsbesluit compensatiefonds sociale woningbouw (tav de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw) d.d. 7 juli 2022 en gewijzigd vastgesteld op d.d. 3 juni 2024;
 - Collegebesluit 'Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding' d.d. 29 januari 2024
 - motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep' (M4, gemeenteraad d.d. 16 december 2024).

Doel/beoogd effect Uw college te laten instemmen met het plan voor transformatie kantoorpand Huizermaatweg 560 naar 24 appartementen en een bedrijfsruimte op de begane grond.

**Argument
en**

Programma Kantoren

Op 7 maart 2022 heeft u het Programma Kantoren als ook het Programma Detailhandel vastgesteld. Beide programma's hebben vooral tot doel om zorgvuldig om te gaan met de bestaande werkgelegenheid. Juist ook om een goede woon – werk balans te behouden.

In het Programma Kantoren zijn drie kantoorgebieden opgenomen te weten, Huizermaatweg, bedrijventerrein Het Plaveen en solitaire locaties. Voor de Huizermaatweg is geconcludeerd dat er tot en met 2031 ruimte is om minimaal 5.800 m² vvo (scenario werkgelegenheidsontwikkeling hoog) en maximaal 6.700 m² vvo (scenario werkgelegenheidsontwikkeling laag) kantoorruimte te onttrekken.

Met deze ontwikkeling wordt ca. 855 m² vvo aan kantoorfunctie onttrokken. Momenteel zijn er diverse initiatieven in voorbereiding. Te samen komt deze initiatieven uit op ca. 5900 m² vvo te onttrekken kantoorruimte. Vooralsnog blijft dit binnen de bandbreedte van 5.800 – 6.700 m²

zoals genoemd in het door uw college vastgestelde Programma Kantoren. Dit plan is overigens de tweede transformatie volgens dit programma waardoor het aantal te transformeren m²'s nu nog ruim onder de genoemde bandbreedte blijft.

Gelet op voorgaande wordt uw college bij volgende gevallen wederom geïnformeerd over het aantal getransformeerde/te transformeren m²'s in relatie tot het Programma Kantoren.

Wabo-aanvraag, procedure en VVGB

De aanvraag omgevingsvergunning is nog gedaan onder de oude Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) wetgeving van voor 1 januari 2024 (ingaan Omgevingswet). Hierdoor kan de aanvraag nog volgens de Wabo worden afgerond. In 2024 is de plantoets gedaan, heeft de Omgevingstafel geadviseerd en heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd ten aanzien van het plan.

Onder de Wabo kan een dergelijk wijziging met een kruimelafwijking worden afgedaan. Als een aanvraag voldoet aan het op dat moment geldende beleid kan hier gebruik van gemaakt worden. Een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is dan niet nodig. Zo is de vergunning voor de eerste transformatie op basis van het Programma Kantoren, Huizermaatweg 610, ook afgedaan.

Omdat deze aanvraag is getoetst aan het Programma Kantoren en ander vastgelegd beleid, zie afweging hierna, en al wat ouder is, stelt de afdeling voor de aanvraag af te doen via collegemandaat. Een en ander vergelijkbaar met de eerdere transformatie passend binnen het Programma Kantoren. De coördinator Vergunning kan de aanvraag daarna afdoen.

Overeenkomst

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waar een en ander in is geregeld ten aanzien van de af te geven vergunning, voorwaarden, beleidstukken en kosten. Zie hiervoor de betreffende bijlage. De aanvrager heeft ingestemd met deze concept overeenkomst. Ten aanzien van de overeenkomst, hierover wordt uw college ook gevraagd mee in te stemmen. Na een positief besluit van uw college wordt deze overeenkomst ondertekend door de aanvrager en de gemeente waarna de vergunning kan worden verleend.

De aanvraag in relatie tot het Programma Kantoren en de benodigde procedure

1.1a. Het vooroverleg plan Huizermaatweg 560-586 - nader toegelicht

Het plan voorziet in 24 appartementen, waarvan 8 sociale (goedkope) appartementen en 16 vrije sector en/of middeldure appartementen. De keuze voor huur of koop of combinatie hiervan is door de initiatiefnemer nog niet gemaakt, dit wordt na afgifte vergunning bepaald.

Op het bestaande gebouw is een extra bouwlaag toegevoegd. Op diverse plekken is het gebouw voorzien van balkons en zijn wijzigingen in de aankleding van de gevel aangebracht. Op de begane grond is voorzien in zowel een zelfstandig bereikbare bedrijfsruimte als een centrale entree met inpandige bergruimten voor de appartementen. Op het eigen terrein is in 24 parkeerplaatsen voorzien.

1.1b. Medewerking is mogelijk door toepassing van een afwijkingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo)

Het perceel en pand valt onder de werking van het tijdelijke omgevingsplan (voor 1-1-2024 bestemmingsplan, hierna omgevingsplan) Kom-Oost waarin het de bestemming/functie Kantoren heeft. Er geldt hier een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om medewerking te verlenen aan de omzetting naar woningen. Daaraan zijn voorwaarden verbonden waaraan dit vooroverlegplan niet voldoet. Zo geldt als voorwaarde dat het om maximaal vijftien woningen gaat, terwijl het initiatief voorziet in 24 appartementen. Verder is het bouwplan hoger dan de voorschreven bouwhoogte in de regels van het omgevingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning is gedaan voordat de Omgevingswet in werking was. Medewerking aan het initiatief is mogelijk met een kleine afwijkingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo). Bij de vaststelling van het omgevingsplan Kom-Oost in 2013 is al een besluit hogere waarde geluid genomen. Dat is niet meer nodig.

Argumenten

Argumenten voor de benodigde afweging voor de vraag of de transformatie ruimtelijk aanvaardbaar is, treft u hierna aan en zijn in willekeurige volgorde opgenomen.

1.2 a. Bestaande gebouw is relevant voor het bepalen van de (on)mogelijkheden qua realisering van gemeentelijke kaders

In geval van een transformatie is het, naast de beleidskaders die de gemeente stelt, de vraag of het realiseerbaar is, gegeven het ontwerp en de technische staat van het gebouw. En zo ook de beschikbare ruimte op het perceel zelf. In dit geval is dat zorgvuldig bekeken met het voorliggende plan als resultaat, zo is de conclusie van de afdeling.

1.2 b. De extra bouwlaag is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar

Het omgevingsplan laat een maximale hoogte van 16 meter toe. Met het toevoegen van de extra woonlaag komt de bouwhoogte op zo'n 17,9 meter. Stedenbouwkundig is dit acceptabel.

De afstanden tot de omliggende panden zijn ca. 16 meter (Huizermaatweg 600) en 19 meter (Huizermaatweg 550). Dit zijn aanvaardbare maten, gegeven de situatie en dat er sprake is van een transformatie naar appartementen.

1.2 c. Het gedachte gebruik voor de bedrijfsruimte is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en passend binnen het Programma Kantoren

Het plan is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en passend binnen de besluitvorming over het Programma Kantoren. De gevraagde gebruiksvorm op de begane grond conflicteert niet met de omgeving en het gebruik ten behoeve van wonen op de bovenliggende verdiepingen.

1.2 d. De inpandige bergingen + de gezamenlijke berging: een prima evenwicht in relatie tot de andere functies in het gebouw en het aanzicht van het perceel

Het Bouwbesluit stelt alleen in geval van nieuwbouw eisen aan de aanwezigheid en omvang van bergruimten bij woningen. Het initiatief voorziet in inpandige bergruimten. Mooi detail is dat

ten behoeve van een zo evenwichtig mogelijke verdeling van de beschikbare ruimte het plan ook voorziet in een gezamenlijke (fietsen)berging. Hierdoor is er minder kans op verrommeling van het eigen terrein met fietsen en bergingen. Dit heeft ook een positieve invloed op het aanzicht, het terrein en zo ook de omgeving. De afdeling stelt zich op het standpunt dat er sprake is van een zorgvuldige en evenwichtige verdeling, prima.

1.2 e. Specifieke aandacht voor de kwaliteit van wonen

Dit initiatief gaat slim om met de beschikbare ruimte, zo ook de buitenruimte, wat bijdraagt aan de kwaliteit van wonen:

1. de keuze voor de introductie van inpandige bergruimten en deze niet rondom het gebouw worden voorzien, tevens een gezamenlijke (fietsen)berging;
2. toevoegen balkons bij diverse appartementen;
3. Vergroenen van de buitenruimte (parkeren en overige ruimte);
4. zodanige inrichting begane grond dat er zowel voor de bedrijfsruimte als voor de bovenliggende woningen een aantrekkelijk en toegankelijk entree wordt gerealiseerd, in combinatie met bergruimten op de begane grond;
5. situering parkeerplaatsen.

1.2 f. Bedrijfsfunctie en woonfuncties gescheiden, de positionering van de bedrijfsruimte is goed gekozen

Een en ander doet recht aan het vastgestelde Programma Kantoren, in de plint een zelfstandige bedrijfsruimte met daarboven woningen. Logischerwijs is de bedrijfsruimte en de bijbehorende entree is aan de zijde van de Huizermatweg gepositioneerd, voor de woningen is dat aan de zijde van het Gooierserf.

1.2 g. Het voldoet aan de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030 en Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen

Het initiatief voldoet hieraan. Immers, het voorziet in 24 appartementen, waarvan 8 appartementen voor de doelgroep sociaal (goedkoop).

Gezien het feit dat de aanvraag nog uit 2024 stamt en gestuurd is op en voldaan is aan de voorwaarden van de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen (in ieder geval 1/3 sociale/goedkope woningen) adviseert de afdeling om in dit geval niet voor te sorteren op de uitwerking van de motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep' (M4, gemeenteraad d.d. 16 december 2024).

1.2 h Borging doelgroep sociale woningen

Het plan voorziet in 24 appartementen, waarvan 8 sociale (goedkope) appartementen en 16 vrije sector en/of middeldure appartementen. De keuze voor huur of koop is door de initiatiefnemer nog niet gemaakt, dit wordt tijdens de bouw gedaan. Een en ander voldoet zoals eerder aangegeven aan de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen.

Voor de categorie sociale huur geldt dat dit wettelijk is bepaald te weten een maximale (kale) huur van € 900,07 (prijspeil 2025). Voor de sociale woningen geldt bij verhuur een termijn voor behoud van deze doelgroep van 20 jaar, vergelijkbaar met de eerder vergunde transformatie van Huizermaatweg 610.

Koop

In het geval van koop heeft uw college 29 januari 2024 positief besloten op het collegevoorstel 'Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding'. Voor deze bewoningsverplichting en het anti-speculatiebeding geldt een termijn van 5 jaar.

De gemeenteraad heeft op 3 juni 2024 ingestemd met een tijdelijke verhoging van de maximale verkoopprijs van een sociale koopwoning naar € 275.000,- v.o.n..

Een en ander (bovengenoemde) ten aanzien van huur en koop is ook opgenomen in de met de aanvrager afgestemde anterieure overeenkomst.

1.2 i. Het initiatief voldoet aan het vastgestelde programma Kantoren

De locatie en het vooroverlegplan voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in het programma kantoren:

1. Er is sprake van langdurige leegstand;
2. Het initiatief voorziet in een ruimte voor economie;
3. De locatie is geschikt te maken voor woningen en is ook passend in de omgeving, zo blijkt uit het plan en de adviezen vanuit stedenbouw, verkeer en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
4. De woningen, zo ook de verdeling, in het plan sluiten volledig aan bij de vereiste doelgroepen (Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw).

1.2 j Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd op het plan. Zie bijgevoegd advies.

1.2k Benodigde parkeerruimte

Volgens de laatste aanvraagtekeningen is er een verzoek gedaan voor de volgende functies met benodigde parkeerruimte:

Kantoor 300 m ² (1pp/40m ²)	= 8 (7,5) parkeerplaatsen
8 appartementen sociaal á 0,7	= 6 (5,6) parkeerplaatsen

16 appartementen < 80 m² á 1,4 = 23 (22,4) parkeerplaatsen
Totaal = 36 (35,5) parkeerplaatsen

Bestaand vs nieuw

In de bestaande situatie zijn er normatief 44 parkeerplaatsen nodig waarvan er 27 op eigen terrein en 17 in openbaar gebied zijn gesitueerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen neemt dus af in de nieuwe situatie (normatief van 44 naar 36 parkeerplaatsen).

Het pand heeft niet langer dan 3 jaar leeggestaan, de bestaande en de nieuwe parkeerbehoefte is dus te salderen.

Dubbelgebruik

Voor deze situatie kan er ook gebruik gemaakt worden van dubbel gebruik gezien er meerdere verschillende functies aanwezig zijn. Hieruit komt de volgende berekening (geen op basis van de gevraagde functies):

		werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	werkdag-nacht	koop-avond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag	
totaal vraag										
			50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
			10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
			100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
woningen bewoners	20,8	10,4	10,4	18,72	20,8	16,64	12,48	16,64	14,56	
woningen bezoekers	7,2	0,72	1,44	5,76	0	5,04	4,32	7,2	5,04	
kantoor/bedrijven	7,5	7,5	7,5	0,375	0	0,375	0	0	0	
	35,5	18,62	19,34	24,855	20,8	22,055	16,8	23,84	19,6	

Hieruit blijkt dat de werkdag nacht het maatgevend moment is met 24,855 als parkeereis.

In de gevraagde situatie zijn er, uitgaande van dubbelgebruik, dus 25 (24,855 afgerond) parkeerplaatsen nodig waarvan er 24 op eigen terrein zijn ingetekend. Dit houdt in dat er dus 1 parkeerplaats op openbaar gebied moet worden gesitueerd.

Parkeeronderzoek

Er is een ook parkeerdrukonderzoek gedaan door 4traffic in maart 2023. Kijkend naar de natuurlijke grenzen en 100 meter loopafstand zien wij in het parkeeronderzoek een parkeerdruk van 33% tot 57%. Dat is relatief laag. De parkeerplaats die in het openbaar gebied opgelost zou moeten worden is hierdoor mogelijk.

Conclusie

Bovenstaande afwegende geeft op basis van de verkeerssituatie een positief advies op dit plan. In het verkeersadvies en de nadere afstemming, zie bijlage, zijn de details van het advies terug te vinden.

1.3 Voorwaarden medewerking

In aanmerking genomen de argumenten zijn de volgende voorwaarden relevant (in willekeurige volgorde):

1.3.a Beplantingsplan en inrichtingsplan voor zowel groen als parkeren als onderdeel van de aanvraag zodat dit ook expliciet onderdeel is van de afweging om medewerking te verlenen en de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Dit draagt, in relatie tot de naastgelegen Oost-westas (HOV) bij aan verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, het verstevigen en ontwikkelen van 'groene waarden' en verbetering van de biodiversiteit.

1.3.b Bij het verlenen van de vergunning wordt voorzien in een bedrijfsruimte op de begane grond, een voorwaarde voor het Programma Kantoren.

1.3.c Het aandeel sociaal (8 huur- of koopappartementen) wordt tussen gemeente en initiatiefnemer geborgd via een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is als bijlage toegevoegd. De overeenkomst wordt getekend voordat de vergunning wordt verleend en is onderdeel van deze vergunning.

1.3.d Het college is bereid om voor de begane grond een woonfunctie in overweging te nemen als de eigenaar/initiatiefnemer vanaf twee jaar na oplevering van het verbouwde pand aantoont dat er geen markt is voor gebruik t.b.v. kantoor, dienstverlening, bedrijven tot cat. 2.1, maatschappelijke- en (para)medische functies en vergelijkbare gebruiksvormen. De eigenaar/initiatiefnemer toont bij een beroep op een invulling met wonen op de begane grond aan dat er vanaf het moment van oplevering van het verbouwde pand wel marktconforme en zichtbare inspanningen hebben plaatsgevonden. De woonkwaliteit van de appartementen op zich en het complex in totaal is bij een afweging op dat moment van belang.

1.3e Eerder is bij de vaststelling van het omgevingsplan Kom-Oost waar deze ontwikkeling binnen valt ook een hogere waarde vanwege het wegverkeer vastgesteld. Een besluit hierover is dus al genomen. Concreet komt dat neer op een binnenwaarde van 33 dB (nieuwbouweis), tenzij de initiatiefnemer met een financiële/technische onderbouwing aantoont dat daaraan niet kan worden voldaan. Dat is in dit geval niet gevraagd.

Advies afdeling Omgeving: medewerking verlenen

Dit plan is het resultaat van een zorgvuldige en goede afweging van de gemeentelijke kaders met oog voor de kwaliteit van wonen. De afdeling Omgeving adviseert u daarom om een positief standpunt in te nemen over het plan.

Kantttekeningen

Ondanks het voorgestelde collegemandaat is voor deze oudere aanvraag wel gekeken of de eerder op basis van bestaand beleid gemaakte afspraken in de geest van de op 16 december jl. door de gemeenteraad aangenomen motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep' (M4, gemeenteraad d.d. 16 december 2024) zijn. Deze regeling moet nog worden opgesteld en wordt dus niet op korte termijn als beleidslijn vastgesteld. Onderstaande punten, e.e.a. in lijn met de motie, zijn in januari 2025 voorgelegd aan de aanvrager:

1. verdeling woningen moet naast de minimaal 1/3 goedkoop ook voldoen aan minimaal 1/3 middelduur,
2. bij koop geldt in het kader van de opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding een termijn van 10 jaar in plaats van de huidige beleidslijn van 5 jaar,
3. toets van het inkomen bij toewijzing woningcategorie goedkoop en middelduur,
4. Huizer ingezetene en daarna regio ingezetene hebben voorrang bij de eerste toewijzing.

De aanvrager heeft hier negatief op gereageerd en gaf aan dat zo de 'regels tijdens de wedstrijd worden aangepast' en dit niet getuigd van een betrouwbare overheid.

De aanvraag voldoet aan de huidige beleidslijn zoals verwoord in de 'Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw' waarbij uitgegaan wordt van in ieder geval 1/3 aan sociale (goedkope) woningen. De termijnen voor huur en koop voldoen ook aan de huidige beleidslijn.

Alternatieven

U voelt niets voor het plan dat nu voorligt en wijst het af. Er wordt dan geen vergunning voor transformatie naar appartementen en bedrijfsruimte verleend. Dit besluit staat open voor bezwaar. Omdat het gaat om een aanvraag van eind 2024 is voor te stellen dat bij een afwijzing bezwaar wordt gemaakt. Omdat eerder gestuurd is op en gecommuniceerd is over bestaand beleid ten aanzien van doelgroepen en termijnen bestaat er een risico dat de aanvrager bij een bezwaarprocedure in het gelijk wordt gesteld.

Financiën

Voor het afgeven van de vergunning worden leges gerekend. Eventuel. kosten in openbaar gebied als gevolg van de ontwikkeling (schade, aanpassing) zijn voor kosten van de aanvrager.

Participatie	Conform de wettelijke procedure als onderdeel van de aanvraag. Er is bij de planontwikkeling contact geweest met de burens over de plannen. Deze hadden geen bezwaren. Formeel bestaat er bij afgeven van de vergunning nog wel de mogelijkheid tot bezwaar.
Communicatie	De aanvrager wordt geïnformeerd over uw besluit.
Uitvoering en evaluatie	1. Beslist u conform het advies, dan wordt de aanvraag omgevingsvergunning verleend. 2. Onderdeel van de procedure is de ondertekening van een anterieure overeenkomst die, naast het kostenverhaal, voorziet in de hiervoor beschreven borging van de 8 sociale (goedkope) appartementen voor huur en/of koop. Om misverstanden te voorkomen is ondertekening door de initiatiefnemer nodig voordat de omgevingsvergunning wordt afgegeven. Deze overeenkomst is onderdeel van de vergunning. 3. De toegestane gebruiksvormen van de bedrijfsruimte worden vastgelegd via de omgevingsvergunning middels een kleine afwijkingsprocedure. Hierbij valt te denken aan gebruik t.b.v. kantoor, dienstverlening, bedrijven tot cat. 2.1, maatschappelijke- en (para)medische functies en vergelijkbare gebruiksvormen. De functies zijn vergelijkbaar met de eerdere vergunning voor transformatie volgens het Programma Kantoren van het pand Huizermaatweg 610.
Geheimhouding	Niet van toepassing.
Mede geadviseerd door	Afdeling Openbare werken / Team Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen (Verkeer).
Bijlagen	• Aanvraag (impressie, situatie, gevels, plattegronden, doorsneden) • advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit • advies Verkeer • Anterieure overeenkomst (concept)