

## Besluit van college B&W van Huizen

|                                    |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Zaaknummer / Documentnummer</b> | Z.374644 / D.1863167                       |
| <b>Datum document</b>              |                                            |
| <b>Onderwerp</b>                   | Melkweg 7 leges en anterieure overeenkomst |
| <b>Opsteller</b>                   | Noord, Richard van                         |
| <b>Afdeling</b>                    | team Omgevingsbeleid                       |
| <b>Portefeuillehouder</b>          | R. Boom                                    |
| <b>Vergadering van</b>             | -Niet van toepassing                       |
| <b>Vertrouwelijkheid</b>           | Openbaar                                   |
| <b>Geheimhouding</b>               | Nee                                        |
| <b>Embargo t/m</b>                 |                                            |
| <b>Besluit</b>                     | Akkoord (Ongewijzigd besloten)             |
| <b>Datum besluit</b>               | 10 april 2025                              |

### Toelichting besluit

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Advies</b> | <p>In te stemmen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het in mindering brengen van de factuur voor de omgevingsvergunning van één woning aan Melkweg 7 (2022) op de omgevingsvergunning voor drie appartementen aan Melkweg 7 (2024).</li> <li>• de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van vier appartementen aan Melkweg 7.</li> </ul> |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Gewijzigd besloten

|                   |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aanleiding</b> | In de raadsvergadering van 12 december 2024 heeft de gemeenteraad een positief advies uitgebracht op het vooroverlegplan voor een functieverandering van een bedrijfspand naar vier appartementen waarvan één sociale koopwoning op de |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

locatie Melkweg 7, zie ook [Raadsvoorstel-Bindend-adviesrecht-Melkweg-7.pdf](#).

Bij de financiële paragraaf is het volgende aangegeven:

*“Voor dit initiatief wordt een anterieure overeenkomst opgesteld die, onder voorbehoud van een positief bindend advies, bij het proces van de definitieve aanvraag, met initiatiefnemer gesloten wordt. Met deze overeenkomst wordt onder andere geborgd dat voor de sociale koopwoning een zelfbewoningsplicht van 5 jaar geldt als ook een anti-speculatiebeding daarop van toepassing is. Ook wordt geborgd dat eventuele nadeelcompensatie als ook kosten in het openbaar gebied voor rekening van de initiatiefnemer komen.”*

Met dit voorstel wordt u geadviseerd over de leges alsook de anterieure overeenkomst.

#### Kaders

- Tijdelijk Omgevingsplan, deelgebied Dorp
- Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen – 7 juli 2022
- Raadsbesluit 20 december 2021 – bindend adviesrecht
- Collegebesluit 29 januari 2023 – 5 jarige bewoningverplichting / anti-speculatiebeding
- Bedrijventerreinenstrategie MRA (toekomstbestendige bedrijventerreinen MRA) – dit met betrekking tot het stedelijk gebied.
- Raadsbesluit 12 december 2024
- Legesverordening Huizen 2025

#### Doel/beoogd effect

• Het doel van dit voorstel is om een regeling te treffen voor de leges en een besluit te krijgen op de anterieure overeenkomst.

Het effect is dat er een schappelijk regeling komt voor de leges en de starterswoning voor 5 jaar binnen de sociale categorie wordt veilig gesteld en kosten in nadeelcompensatie en kosten in het openbaar gebied bij de initiatiefnemer komen te liggen.

#### Argumenten

**1. Gelet op geschiedenis van deze ontwikkeling valt het treffen van een regeling voor de leges door toepassing te geven aan de hardheidsclausule te rechtvaardigen.**

De ontwikkeling van de locatie Melkweg 7 loopt inmiddels al een paar jaar. In 2022 is een leges factuur gestuurd voor de afgegeven omgevingsvergunning voor één woning. De leges ad. € 7.192,10 zijn voldaan alleen is van de omgevingsvergunning geen gebruik gemaakt.

Op 25 januari 2024 heeft u het volgende besloten ([bijlage 1](#)):

*“Het college bespreekt het dilemma wat is voorgelegd en concludeert dat de transformatie naar woningbouw het uitgangspunt is. Het voorgestelde plan van 4 appartementen is te veel. Maat en schaal is te massaal in dit beschermde dorpsgezicht. Binnen een gereduceerd volume zijn 2 a 3 woningen mogelijk”.*

Voor de realisering van drie appartementen is vervolgens een omgevingsvergunning verleend. Ook van deze omgevingsvergunning is geen gebruik gemaakt. Te meer omdat de initiatiefnemer mogelijkheden zag voor de realisering van vier appartementen binnen het bestaande vergunde volume.

Uiteindelijk heeft u op 7 november 2024 ingestemd met een raadsvoorstel in het kader van bindend adviesrecht voor vier appartementen, waarvan één sociale koopwoning ([bijlage 2](#)). Voorgaande is in de raadsvergadering van 12 december 2024 behandeld ([Raadsvergadering 12 december 2024 19:30:00, Gemeente Huizen](#)).

Gelet op voorgaand proces, hetgeen voor onvrede heeft gezorgd, is bestuurlijk voorgesteld om de legesnota voor de omgevingsvergunning voor één woning in mindering te brengen op de legesnota voor de omgevingsvergunning voor drie appartementen en voor de gewijzigde aanvraag naar vier appartementen de minimale kosten in rekening te brengen. Zie financiën.

## **2. Een anterieure overeenkomst is nodig voor onder andere het kostenverhaal.**

Zoals aangegeven in het raadsvoorstel van 12 december 2024 moet een anterieure overeenkomst gesloten worden voor de sociale koopwoning, de zelfbewoningsplicht van 5 jaar als ook een anti-speculatiebeding. Ook wordt in de anterieure overeenkomst geborgd dat eventuele nadeelcompensatie als ook kosten in het openbaar gebied voor rekening van de initiatiefnemer komen.

De concept anterieure overeenkomst is vorig jaar in overleg met bureau Houthoff tot stand gekomen. Dit concept is gebruikt voor de afspraken over Melkweg 7. De afspraken zijn met de initiatiefnemer afgestemd en akkoord bevonden.

## **Kanttekeningen**

### **Alternatieven**

1. Geen regeling (mindering) voor de leges treffen.

Duidelijk is dat de gemeente ondanks de onvrede werkzaamheden heeft verricht voor de verlening van de omgevingsvergunning voor één woning en drie en (nog te verlenen) vier appartementen.

Daarnaast is er tijd besteed aan vooroverleg voor twee woningen. Ook staat de Legesverordening geen verrekening toe en is toepassing van de hardheidsclausule twijfelachtig.

Echter, gezien de bestuurlijke toezegging wordt voorgaande voorgesteld.

2. Geen anterieure overeenkomst sluiten. Voor dit alternatief wordt niet gekozen omdat met de initiatiefnemers anders geen afspraken kunnen worden vastgelegd.

### Financiën

Zoals eerder beschreven, zijn de te verrekenen betaalde leges en het daaruit volgend totaalbedrag aan leges nog te voldoen als volgt:

Aangehouden € 15.924,90 (voor drie appartementen)

Betaalt is € 7.192,10 (voor één woning)

€ 8.732,80

Minimale kosten € 652,19 (voor wijziging van drie naar vier appartementen)

Totaal te voldoen € **9.384,99**

Hiervoor wordt na besluitvorming een aangepaste factuur gestuurd.

### Participatie

Heeft al plaatsgevonden.

### Communicatie

Niet van toepassing.

### Uitvoering en evaluatie

Indien uw college instemt met dit collegevoorstel wordt:

- een aangepaste factuur voor de leges gestuurd
- bijgevoegde anterieure overeenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de initiatiefnemer
- na ondertekening van de anterieure overeenkomst de omgevingsvergunning afgegeven

### Geheimhouding

Niet van toepassing.

**Mede geadviseerd door**

OW/ Vergunningen

FIN/ Belastingen

FIN

**Bijlagen**

1. Collegebesluit 25 januari 2024
2. Collegebesluit 7 november 2024
3. Concept anterieure overeenkomst