

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.248808 / D.1409590
<b>Datum document</b>	
<b>Onderwerp</b>	Huizermaatweg 610 - transformatie
<b>Opsteller</b>	Zundert, Tanja 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>	11 oktober 2022

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	<p>Te beslissen dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>U in principe 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 610 naar 18 woningen en een zelfstandige bedrijfsruimte.</li> <li>U zich op het standpunt stelt dat volgende, vergelijkbare initiatieven aan de Huizermaatweg (in relatie tot programma kantoren, Stec) op een positieve grondhouding mogen rekenen bij de indiening van een aanvraag.</li> </ol>
---------------	---

### Gewijzigd besloten

<b>Aanleiding</b>	Amboz B.V. heeft vorig jaar een omgevingsaanvraag ingediend voor de omzetting van Huizermaatweg 610 van kantoren naar
-------------------	---

woningen. Die vergunning is, onder verwijzing naar het huidige bestemmingsplan en het lopende onderzoek programma kantoren, geweigerd. De commissie bezwaarschriften heeft, kort gezegd, op 18 maart 2022 geadviseerd dat het besluit in stand kan blijven na een aanvullende motivering.

Bij dat advies is het besluit van het college op 7 maart, over het programma kantoren (onderzoek Stec) niet meegenomen

Amboz B.V. heeft, in aanmerking genomen het onderzoek door Stec, in overleg met de medewerkers van de afdeling Omgeving, een vooroverlegplan ingediend voor de transformatie van het kantoorpand aan Huizermaatweg 610 naar 18 appartementen én bedrijfsruimte in de plint.

### 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)
- Bestemmingsplan Kom Oost
- Woonvisie Huizen 2017-2022
- Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030, inclusief aanvullende besluitvorming college 10 mei 2022 (compensatiefonds sociale woningbouw)
- Programma Kantoren, Stec (collegebesluit 7 maart 2022)
- Raadsbesluit compensatiefonds sociale woningbouw, 7 juli 2022, agendapunt 11 (Z151680)

### Doel/beoogd effect

Transformatie kantoorpanden Huizermaatweg naar wonen en bedrijfsruimten.

### Argumenten

#### 1. vooroverlegplan en de benodigde procedure

*1.1a. Het vooroverleg plan Huizermaatweg 610 - nader toegelicht*  
 Het plan voorziet in achttien woningen, waarvan zes huur woningen voor de doelgroep sociaal en twaalf vrije sector koop woningen.

De benodigde berguimten zijn inpandig opgelost en er wordt op eigen terrein in 24 parkeerplaatsen voorzien.

Aan het 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 berguimten voor de woningen. U treft het vooroverlegplan als bijlage aan.

*1.1b. Medewerking is mogelijk door toepassing van een afwijkingsprocedure en een procedure voor een hogere waarde geluid wegverkeer– het college is bevoegd (artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo)*

Het terrein valt onder de werking van het bestemmingsplan Kom-Oost waarin het de bestemming Kantoren heeft. Er is een wijzigingsbevoegdheid voor het college 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 achttien woningen.

Verder is het bouwplan 0,75 meter hoger dan de voorschreven bouwhoogte in de regels van het bestemmingsplan.

Medewerking aan het initiatief is mogelijk als u bereid bent om toepassing te geven aan een kleine afwijkingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo) en gelijktijdig een hogere waarde geluid vaststelt. Een afweging voor de vraag of dat ruimtelijk aanvaardbaar is, is nodig. De argumenten daarvoor treft u hierna aan.

## *2. Argumenten*

De argumenten 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.

De keuze voor de ligging van de bedrijfsruimte is gegeven het feit dat bij dit pand een ventweg aan de zijde van de Huizermaatweg ontbreekt ook aanvaardbaar.

Een toelichting door de initiatiefnemer treft u als bijlage aan.

*1.2 b. De extra bouwlaag is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar*

De installatieruimte op het dak heeft een bouwhoogte van 15,77 meter volgens de tekening in de aanvraag. Het bestemmingsplan laat een maximale hoogte van 16 meter toe. Met het toevoegen van de extra woonlaag komt de bouwhoogte op zo'n 16,75 meter. Stedenbouwkundig is dit een minimale overschrijding. Het plan geeft accent richting het aanliggende park en de Regentesse aan de overzijde van de Huizermaatweg.

De afstand tot de omliggende panden is circa 15 meter (Huizermaatweg 600), 18 meter (Gooierserf 400) en 37 meter (appartementen Naardingerland) meter. Dat zijn aanvaardbare maten, gegeven de situatie dat sprake is van een transformatie naar woningen.

*1.2 c. Het gedachte gebruik voor de bedrijfsruimte is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en passend binnen de besluitvorming over het programma kantoren*

De initiatiefnemer geeft aan: "Belangrijk voor het toekomstig gebruik is dat er een brede bestemming wordt toegepast. Hierbij gaan wij uit van gebruik t.b.v. kantoor, dienstverlening, bedrijven tot cat. 2.1, maatschappelijke- en (para)medische functies, en dergelijke".

Dit strookt met het vastgestelde programma kantoren (Stec) en vanuit ruimtelijk oogpunt ook specifiek in relatie tot woonfuncties. De geduide gebruiksvormen conflicteren niet met het gebruik voor wonen.

*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 berg ruimten bij woningen. Het initiatief voorziet in inpandige berg ruimten. Mooi detail is dat ten behoeve van een zo evenwichtig mogelijke verdeling van de beschikbare ruimte het vooroverlegplan ook voorziet in een gezamenlijke inpandige (fietsen)berging.

De keuze voor inpandige berg ruimten heeft als groot voordeel dat er minder kans is op verrommeling van het terrein rondom het gebouw (opslag/stalling fietsen) waardoor het dus ook een positieve invloed heeft op het aanzicht en zo ook de kwaliteit van het wonen.

Hecht u hieraan, dan betekent dat wel dat de hoeveelheid vierkante meters voor een bedrijfsruimte in de plint beperkter is.

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, zoals:

1. de keuze voor de introductie van berg ruimten en zo ook dat dat inpandig wordt gerealiseerd en niet rondom het gebouw of in het geheel niet in bergingen wordt voorzien;
2. toevoegen balkons bij diverse appartementen;
3. Vergroenen buitenruimte;
4. zodanige inrichting begane grond dat er zowel voor de bedrijfsruimte als voor de 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 in dit geval ook goed gekozen*

De scheiding doet recht aan het vastgestelde programma kantoren, in de plint een zelfstandige bedrijfsruimte met erboven woningen.

Nota bene, de bedrijfsruimte is niet aan de Huizermaatweg gepositioneerd.

Voor volgende verzoeken is positionering aan de Huizermaatweg en Gooiersef, voor een effectieve uitvoering van het programma Kantoren het vertrekpunt. De locatie aan de Huizermaatweg 610 dient daarvan te worden uitgezonderd, omdat een ventweg ter plaatse ontbreekt en aanpassing van de entree vanaf de Huizermaatweg vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet voor de hand ligt.

*1.2 g. Het voldoet aan de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030"*

Op verzoek van de gemeenteraad is een proces opgestart voor het opstellen van een regeling compensatiefonds sociale woningbouw. Het college heeft hierover op 10 mei een besluit genomen en aansluitend de gemeenteraad op 7 juli 2022. Doel van deze regeling is dat bij de bouw van 3 of meer woningen in ieder geval 1/3 voor de sociale doelgroep wordt gerealiseerd.

Het initiatief dateert van vóór deze besluitvorming, maar de initiatiefnemer is welwillend met als resultaat dat er een plan ligt dat het hieraan voldoet Immers, het voorziet in achttien woningen, waarvan zes woningen voor de doelgroep sociaal en twaalf vrije sector woningen.

*1.2 h Borging doelgroep sociale woningen*

Tussen gemeente en initiatiefnemer is van gedachte gewisseld over de vraag tot in welke mate sprake is van betaalbare woningen, sociale huur of sociale koop.

Het resultaat is als volgt:

#### Sociale huur

Voor de categorie sociale huur geldt dat dit wettelijk is bepaald te weten maximaal € 763) (prijspeil 2022). Voor de definitie van een sociale huurwoning wordt verwezen naar artikel 1.1.1, eerste lid, sub d, van het Besluit ruimtelijke ordening;

#### Sociale koop

Bij de vraag tot welke prijs sprake is van sociale koop is het Bro in combinatie met de regionale Woonvisie voor de gemeente leidend, Voor nu is dat een bedrag van maximaal € 200.000 (zie de regionale Woonvisie 2016- 2030, vastgesteld in de raadsvergadering van februari 2017, zie pagina 50, definities betaalbaarheid, daar is de maximale sociale kooprijs van € 180.000 euro genoemd.). Voor de definitie van een sociale

koopwoning wordt verwezen naar artikel 1.1.1, eerste lid, sub e, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitleg:

In de regionale Woonvisie 2016 – 2030 is een maximale sociale koopprijs van € 180.000,- genoemd. Het Besluit ruimtelijke ordening heeft de volgende definitie voor sociale koop (wetten.nl - Regeling - Besluit ruimtelijke ordening - BWBR0023798 (overheid.nl):

- sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd (artikel 1.1.1. lid 1 onder e)

De maximale sociale koopprijs is landelijk onderwerp van gesprek. Gelet op de stijgende bouwkosten, toenemende ambities/ voorwaarden bij ontwikkelingen begrijpen we dit. Voorgaande is ook uitgesproken in het bestuurlijk overleg. De Crisis- en herstelwet onder artikel 7ad biedt gemeenten de mogelijkheid om af te wijken van de maximale sociale koopprijs. Daarbij is een koppeling gelegd met de NHG grens. Deze grens ziet de gemeente meer in relatie tot de definitie 'betaalbare' woningen, hetgeen anders is dan 'sociale' woningen. Daarbij wordt nog opgemerkt dat de definitie van het Bro eveneens overgenomen is in het recent vastgestelde compensatiefonds sociale woningbouw.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van zes sociale koopwoningen. Er is via minnelijk overleg overeenstemming tussen initiatiefnemer en gemeente om dat te borgen voor een periode van 20 jaar.

*Zo gaf de initiatiefnemer voor een oplossing in de relatie tot kopers als handreiking het volgende aan:*

*“Op basis van advies van de notaris kan de betaalbaarheid van de sociale woningen worden verzekerd door het opnemen van een zogenaamde kwalitatieve verplichting (aangevuld met kettingbeding en boetebepaling) in de eigendomsakte, die bepaalt dat deze woningen voor een periode van 10 jaar niet kunnen worden verkocht voor een prijs boven de geldende NHG-grens”, aldus de toelichting door de initiatiefnemer.*

Over de keuze tussen sociale huur of sociale koop heeft de initiatiefnemer, na minnelijk overleg met de gemeente op 15 september kenbaar gemaakt te kiezen voor zes sociale huurwoningen:

*“In de huidige situatie zijn wij akkoord met het realiseren van 6 sociale huurwoningen.*

*Hierbij willen wij de mogelijkheid behouden om, zodra er meer duidelijkheid bestaat over het landelijk, regionaal en gemeentelijk beleid voor sociale koopwoningen ten aanzien van minimum prijs, indexeringsmethodiek en overige voorwaarden, deze woningen als sociale woningen te verkopen in overeenstemming met de op dat moment geldende regelgeving.”*

### *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<sup>e</sup>. Er is sprake van langdurige leegstand;
- 2<sup>e</sup>. Het initiatief voorziet in een ruimte voor economie;
- 3<sup>e</sup>. De locatie is geschikt te maken voor woningen en is ook passend in de omgeving, zo blijkt uit het vooroverlegplan en de adviezen vanuit stedenbouw en welstand (zie eerder in deze adviesnota);
- 4<sup>e</sup>. De woningen, zo ook de verdeling, in het vooroverlegplan sluiten volledig aan bij de doelgroepen uit de woonvisie.

### *1.2 j Welstandscommissie is positief*

U treft het advies van de welstandscommissie van 19 mei 2022 als bijlage aan.

### *1.2 k Er kan op eigen terrein in parkeren worden voorzien*

Het vooroverlegplan voorziet in 24 parkeerplaatsen, terwijl er 27 parkeerplaatsen nodig zijn, uitgaand van de huidige normering in de bestemmingsplannen. Achtergrondgedachte van de initiatiefnemer zijn een lichtere norm voor de kleine woningen (0.7 pp), de introductie van deelauto's en fietsparkeren. Stuk voor stuk prima gedachten die zeker de moeite waard zijn om te betrekken bij de herziening en onderzoek naar nieuw parkeerbeleid. Dat vergt een beleidsmatige afweging die nog volgt. Vooralsnog is het raadzaam om de huidige normen als vetrekpunt te nemen. De initiatiefnemer is ook bereid om 27 parkeerplekken te realiseren en de ruimte op eigen terrein is er ook. Om te voorkomen dat het te veel op gespannen voet staat met het aanzicht, de kwaliteit van wonen is overleg tussen de initiatiefnemer en gemeente zinvol voor een omgevingsvriendelijke invulling, een zo groen mogelijk alternatief. Ook op dit punt is sprake van bereidheid bij de initiatiefnemer.

## *1.3 Voorwaarden medewerking*

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

1.3.a Bepantingsplan 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. Voor een betere indruk wordt u verwezen naar de bijlage met inspiratiebeelden en groenplan Oost-westas, in de bijlage.

1.3.b Bij de aanvraag en de verlening van de vergunning wordt voorzien in een bedrijfsruimte als thans aangegeven in het vooroverlegplan.

1.3.c Er wordt aan de vijverzijde gebouwd boven grond van de gemeente (balkons), zodoende is privaatrechtelijke



overeenstemming (verkoop) en vastlegging van afspraken nodig.

1.3.d Het aandeel sociale huur (zes woningen) wordt tussen gemeente en initiatiefnemer geborgd via een anterieure overeenkomst, waarbij qua tijdsbestek voor de in stand lating een periode van 20 jaar wordt opgenomen.

1.3.e 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 aantoonbaar 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.

1.3f Vaststelling van een hogere waarde vanwege het wegverkeer - 33 dB binnenwaarde  
 Indiening van de formele omgevingsomvraag betekent ook dat op het punt van wegverkeerslawaaï een afweging moet worden gemaakt. Geadviseerd wordt om de besluitvorming bij de transformatie van de Huizermaatweg 510 leidend te laten zijn.

Concreet komt dat neer op het volgende:

Als vertrekpunt geldt een binnenwaarde van 33 dB (situatie nieuwbouw), tenzij de initiatiefnemer met een financiële/technische onderbouwing aantoonbaar dat daaraan niet kan worden voldaan. In dat geval geldt een binnenwaarde van 38dB. De inzet is dus op een binnenwaarde van 33 dB.

#### 1.4 Advies afdeling Omgeving: medewerking verlenen

Dit vooroverlegplan 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.

#### *2. Positieve grondhouding bij volgende, vergelijkbare verzoeken*

Ook voor de andere kantoorpanden aan de Huizermaatweg en Gooierserf zijn transformatieverzoeken ingediend of binnenkort te verwachten.

Het plan voor de Huizermaatweg 610 getuigt, wat de gemeentelijke kaders betreft, van een zorgvuldig en goed afgewogen initiatief, zo vindt de afdeling Omgeving.

Geadviseerd wordt daarom om te besluiten dat u voor volgende initiatieven, die vergelijkbaar zijn aan de Huizermaatweg 610 (zo ook dus inclusief alle elementen zoals hiervoor beschreven) een positieve grondhouding heeft.



<b>Alternatieven</b>	U voelt niets voor het vooroverlegplan dat nu voorligt, omdat u het aandeel voor een bedrijfsruimte te mager vindt. U wijst het af. In dat geval volgt daarna een advies over een besluit op het bezwaarschrift tegen de geweigerde vergunning (de gebruikswijziging van het hele pand naar wonen).
<b>Financiën</b>	Niet van toepassing.
<b>Participatie</b>	Conform de wettelijke procedure nadat de officiële aanvraag is ingediend.
<b>Communicatie</b>	De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit en de argumenten.
<b>Uitvoering en evaluatie</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Beslist u conform het advies, dan wordt zodra sprake is van een complete omgevingsaanvraag de procedure opgestart, gericht op verlening van de vergunning.</i></li> <li>2. <i>Onderdeel van de procedure is de ondertekening van een planschade overeenkomst en een anterieure overeenkomst dat, naast het kostenverhaal, voorziet in de hiervoor beschreven borging van de zes sociale huurwoningen, voor in principe een periode van 20 jaar. Om misverstanden te voorkomen is ondertekening door de initiatiefnemer nodig voordat wordt besloten op de formele aanvraag om de omgevingsvergunning.</i></li> <li>3. <i>De geweigerde vergunning, die voor de gebruikswijziging naar wonen voor hele pand, wordt ingetrokken als de vergunning voor het vooroverlegplan dat nu voorligt onherroepelijk is geworden. Dat geldt ook voor de bezwaren die tegen dat oorspronkelijke besluit door de initiatiefnemer zijn ingediend. Die worden ook ingetrokken.</i></li> <li>4. <i>De toegestane gebruiksvormen van de bedrijfsruimte worden vastgelegd via de omgevingsvergunning, kleine afwijkingsprocedure (bevoegdheid college).</i></li> </ol>
<b>Geheimhouding</b>	Niet van toepassing.
<b>Mede geadviseerd door</b>	Verkeer (OW)
<b>Bijlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vooroverlegplan (30 mei 2022)</li> <li>- Toelichting initiatiefnemer</li> <li>- Verslag welstandscommissie (19 mei 2022)</li> </ul>

- Advies commissie bezwaarschriften (18 maart 2022)
- Verslag zitting commissie bezwaarschriften (18 januari 2022)
- Indicatieve inpassing benodigde drie extra parkeerplaatsen (totaal 27 parkeerplaatsen)
- Inspiratie groene terreininrichting