

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.293522 / D.1614916
<b>Datum document</b>	27 november 2023
<b>Onderwerp</b>	initiatief Melkweg 7 voor 4 appartementen
<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 (Gewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	25 januari 2024

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	Gelet op de in dit collegevoorstel beschreven voor- en nadelen, positief of negatief te besluiten over de vraag of aan dit initiatief, voor de realisering van vier appartementen aan de Melkweg 7, medewerking wordt verleend.  <b>Behandelen:</b> gelet op het hiervoor beschreven advies.
<b>Gewijzigd besloten</b>	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 er 2 á 3 woningen mogelijk.
<b>Aanleiding</b>	Op 21 juli 2023 is door architectenbureau Koop + Partners een initiatief voor Melkweg 7 voor vier appartementen ingediend. Dit initiatief omvat de bouw

van vier appartementen.

Dit initiatief is op de gemeentelijke intaketafel besproken. Hiervan heeft de initiatiefnemer een terugkoppeling van de casemanager ontvangen (**bijlage 1**).

Op 16 oktober 2023 heeft de initiatiefnemer een gesprek met de portefeuillehouder gehad en daar dezelfde dag terugkoppeling van gegeven. In die terugkoppeling zijn ook aanvullende vragen gesteld over het sociaal te realiseren programma (**bijlage 2**). Op 31 oktober 2023 heeft de initiatiefnemer aanvullende informatie gestuurd waarmee groen in het plan is toegevoegd (**bijlage 3**)

- Kaders**
- Bestemmingsplan Dorp
  - Welstandnota

**Doel/beoogd effect**

Het doel van dit voorstel is om de voor- en nadelen voor het realiseren van vier appartementen op deze locatie aan u zichtbaar te maken. Het effect daarvan moet zijn dat u aan de hand van een weging van deze voor- en nadelen een besluit kunt nemen over het wel of niet (verder) in procedure brengen van dit initiatief.

- Argumenten**
- 1. Het bestemmingsplan laat een initiatief voor de realisatie van vier appartementen niet toe.**  
 Het terrein valt onder de werking van het bestemmingsplan Dorp en heeft daarin de bestemming Bedrijf waar bedrijven tot en met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn toegestaan. Wonen is in strijd met het bestemmingsplan. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat eerder omgevingsvergunning is verleend (en onherroepelijk) voor de bouw van één woning.
- 2. Om medewerking te kunnen verlenen is een afwijkingsprocedure nodig.**  
 U heeft de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken en via een afwijkingsprocedure medewerking te verlenen als u vindt dat het gevraagde vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Daarvoor is een belangenafweging nodig. Zie argument 3.
- 3. Een brede afweging van de voor- en nadelen van een dergelijk initiatief is gelet op de vorige argumenten gewenst.**
- 3.1 De argumenten om wel medewerking te verlenen zijn als volgt:**
- 3.1.1. Het toevoegen van woningen is in beginsel een positieve ontwikkeling.**  
 Hiermee verdwijnt een bedrijfsfunctie uit een woonomgeving. Daarbij worden met dit initiatief woningen toegevoegd onder de NHG-grens (zie ook

argument 3.2.2).

### **3.1.2 Bestuurlijk gezien wordt positief aangekeken tegen de realisatie van vier appartementen.**

Uit een mailbericht van de initiatiefnemer van 16 oktober (bijlage 2) blijkt zijn veronderstelling dat het volume van vier woningen op een bestuurlijk akkoord kan rekenen. Deze veronderstelling wordt ontleend aan gesprekken met de wethouder waarbij ook terugkoppeling is gegeven van een consultatie in het college. Van formele collegebesluitvorming is ons evenwel niet gebleken.

Hoe en of dit in het overleg met de wethouder zo is gezegd, of er (bestuurlijke of stedenbouwkundige) voorbehouden zijn gemaakt en of daar terecht de veronderstelling aan kan worden ontleend, is niet toetsbaar. Er zijn geen verslagen van de gesprekken beschikbaar, wel gespreksnotities.

Bestuurlijk is ons teruggekoppeld dat een volume van vier woningen niet per definitie onacceptabel is, mits op stedenbouwkundig verantwoorde wijze parkeren en groen op de kavel kan worden ingepast (de juiste balans is gewenst).

Indien hetgeen initiatiefnemer aangeeft in zijn bericht van 16 oktober (bijlage 2) juist is, dan is er op zijn minst een begin van een (bestuurlijke) verwachting gewekt. En bestuurlijke gewekte verwachtingen dienen in beginsel te worden gehonoreerd. Dit staat overigens los van de nog op te starten ruimtelijke procedure en de mogelijkheid voor derden om tegen eventuele besluitvorming rechtsmiddelen in te zetten.

### **3.1.3 Het initiatief voldoet aan de geldende parkeernorm**

In het bestemmingsplan Dorp is een parkeernorm opgenomen van 1,4 parkeerplaats per woning indien de maximale bruto-oppervlakte van de woning 80 m<sup>2</sup> bedraagt en 1,8 parkeerplaats per woning indien de maximale bruto-oppervlakte meer dan 80 m<sup>2</sup> bedraagt. Zie bijlage 1 voor de door initiatiefnemer aangegeven programmering.

Momenteel zijn er zes parkeerplaatsen op eigen kavel opgenomen (bijlage 3). Daarmee wordt -afgerond- voldaan aan de parkeernorm.

## **3.2 De argumenten om geen medewerking te verlenen zijn als volgt:**

### **3.2.1 Vier woningen op deze locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet passend.**

Het initiatief is stedenbouwkundig beoordeeld (bijlage 4).

#### Onvoldoende balans

Een plan met vier woningen wordt te volumineus beoordeeld in relatie tot de directe omgeving. Er moeten bergingen worden toegevoegd, ten minste zes parkeerplaatsen worden gerealiseerd en de hoofdvorm wordt vergroot en daarmee aangetast. Er blijft weinig ruimte over voor vergroening en het geheel krijgt de uitstraling van een appartementengebouw, die te weinig aansluit bij de omliggende bebouwing.

### **3.2.2 Het initiatief voldoet momenteel niet aan de 'verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen'.**

Volgens de 'verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen' dient 1/3 van de te realiseren woningen sociaal te

zijn. Dit mag sociale huur of sociale koop zijn. Initiatiefnemer kiest hier voor koop. De maximale sociale koopprijs is € 200.000,--.

In de mail van 16 oktober stelt de initiatiefnemer de volgende vragen:

1. Is de woning met een v.o.n. prijs van 274K aan te merken als sociale koopwoning? En wat als de v.o.n. prijs ca. 245K gaat zijn?
2. Is het college bereid om tot een eventuele afkoop van de 1/3 sociaal voor dit plan over te gaan indien woning 3 niet als sociale koop wordt aangemerkt?
3. Mag de eigenaar de eventuele sociale huurwoning verhuren aan een eigen partij mits deze voldoet aan de criteria voor een sociale huurwoning?

Op 31 oktober is in uw college gesproken over deze maximale sociale koopprijs. Bezien wordt of de grens voor sociale koop bij wijze van proef voor een jaar kan worden aangepast naar een bedrag van maximaal € 275.000,--. Voorafgaande daaraan zal informatie bij de regio alsook woningcorporaties worden ingewonnen. Mocht dit uiteindelijk de lijn zijn, waar het college zich – bij wijze van proef - aan wil conformeren, dan zal daarvoor ook een raadsbesluit moeten worden genomen.

Er is ook een mogelijkheid van afkoop van de verplichting om tenminste 1/3 sociaal te bouwen. Deze afkoopmogelijkheid is evenwel geen keuzemogelijkheid voor de initiatiefnemer, maar een mogelijkheid voor het college om bij wijze van uitzondering en in bijzondere omstandigheden af te zien van de verplichting van 1/3 sociaal. In deze kwestie ziet de afdeling geen bijzondere omstandigheden en instemmen met afkoop zou daarom tot ongewenste precedentes kunnen leiden, Immers, als hier geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn, waarom zou dan in een volgende casus de afkoopmogelijkheid niet worden toegestaan?

### ***3.2.3 Het initiatief voor vier appartementen sluit niet aan bij de bedenkingen vanuit de intaketafel.***

Op 25 augustus is het initiatief voor vier appartementen besproken aan de gemeentelijke intaketafel. De terugkoppeling daarvan is in bijlage 1 weergegeven (mail aan initiatiefnemer d.d. 7 september).

<b>Kanttekeningen</b>	Niet van toepassing.
<b>Alternatieven</b>	Niet van toepassing.
<b>Financiën</b>	Nog niet van toepassing.
<b>Participatie</b>	Nog niet van toepassing.

**Communicatie** | Nog niet van toepassing.

**Uitvoering en evaluatie** | Nadat behandeling door uw college heeft plaatsgevonden wordt de initiatiefnemer geïnformeerd.

**Geheimhouding** | Niet van toepassing.

**Mede geadviseerd door** | Door de intakeafel is geadviseerd (bijlage 1).

**Bijlagen** |  
1. email van 7 september 2023 (terugkoppeling intakeafel)  
2. email van de initiatiefnemer van 16 oktober 2023  
3. email van de initiatiefnemer van 31 oktober 2023 (aangepast initiatief)  
4. stedenbouwkundige beschouwing