

Verslag van de hoorzitting op dinsdag 18 januari 2022 van de commissie voor de bezwaarschriften (hierna: de commissie) inzake het bezwaarschrift van 24 november 2021, ontvangen op 29 november 2021, dat mevrouw mr. A. Nijboer namens Amboz B.V. heeft ingediend tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen van 15 oktober 2021 tot weigering van de aangevraagde vergunning voor het transformeren van kantoorruimten tot 15 woonappartementen aan de Huizermaatweg 610 te Huizen.

Aanwezig: van de zijde van de commissie:
de heer mr. A.J. Elbertsen, voorzitter
mevrouw mr. dr. M.N. Boeve, lid
mevrouw mr. M.M. Brinkman, lid
de heer mr. R.C. de Quay, ambtelijk secretaris

namens bezwaarmakers:
mevrouw mr. A. Nijboer, advocaat en gemachtigde
de heer H. Hilders en de heer P. Hilders

namens het college van burgemeester en wethouders:
mevrouw A.W. Leijenhorst, verweerder
de heer R. van Noord, verweerder

De **voorzitter** opent de digitale hoorzitting en licht de procedure toe. Hij deelt mee dat de commissie onafhankelijk van de gemeente Huizen is en advies uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders over het te nemen besluit op het bezwaarschrift. De beslissing op bezwaar van het college van burgemeester en wethouders gaat vergezeld van het verslag van de hoorzitting en het advies van de commissie. Hij constateert dat de aanwezigen geen bezwaar hebben tegen het maken van een geluidsopname van de hoorzitting ten behoeve van het opstellen van het verslag.

Aan de hand van een pleitnota, die geacht wordt integraal onderdeel uit te maken van dit verslag, gaat mevrouw **Nijboer** nader in op hetgeen in het verweerschrift is gesteld. Desgevraagd delen de heren **Hilders** mee dat zij niets toe te voegen hebben aan het pleidooi van mevrouw Nijboer.

Mevrouw **Leijenhorst** deelt mee dat in het besluit is aangegeven dat het maximale percentage van de wijzigingsbevoegdheid reeds is bereikt. Dit is echter onjuist. In de beslissing op bezwaar zal deze omissie worden hersteld. Verder deelt zij mee dat het college van mening blijft dat de aanvraag moet worden geweigerd. Het college heeft de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarvoor is een goede belangenafweging nodig. In het coalitieakkoord 2018-2022 'Vitaal en Verbindend' zijn passages opgenomen over transformaties. Daarin staat letterlijk dat de gemeente geen kantoren meer wil ombouwen naar woningen. Via Stec wordt onderzocht wat op dit moment ruimtelijk wenselijk is. Aan bezwaarmakers is aan de voorkant meegegeven dat het college op dit moment niet zal meewerken aan een afwijkingsprocedure. Het college wil het onderzoek van Stec afwachten. Bezwaarmakers is gevraagd de aanvraag in te trekken, maar dat is niet gebeurd. Daarom is de aanvraag afgewezen. Andere partijen hebben ook aanvragen ingediend. Dat zijn nog geen officiële aanvragen. Die aanvragen zijn aangehouden, in afwachting van het rapport van Stec rapport. Dat rapport wordt eind februari verwacht.

De heer **Van Noord** deelt mee verbaasd te zijn over de opmerking dat met de gemeente lastig in contact kan worden getreden. In het traject was er regelmatig contact met de heren Hilders. Zij zijn ook betrokken in sessies met betrekking tot het Stec-rapport. Duidelijk is dat er leegstand en ruimte voor verkleuring is. Het college wil geen leegstand faciliteren, maar een gebied tot stand brengen dat bijdraagt aan Huizen, zo niet ook de regio. Het college wenst heel zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte die er in de regio is, zo ook in Huizen. Er zijn initiatieven voor de Huizermaatweg. Voorheen functioneerde de Huizermaatweg compleet als kantorenzone. Inmiddels mixen kantoren met bedrijven en werkt veel kantoorpersoneel thuis. Er is minder behoefte aan kantoorruimte. Dat verklaart het verhaal van Stec dat er in de toekomst ruimte is om te transformeren. Stec kijkt ook naar de kwalitatieve afweging die ten grondslag moet liggen aan initiatieven. Er zal een afwegingskader worden gehanteerd om initiatieven te kunnen toetsen. Het rapport van Stec is gedeeld met actoren, teneinde hen ook in staat te stellen om aan te geven of het rapport overeenkomt met wat tijdens eerdere sessies is afgesproken. Het college staat open voor transformaties, maar de invulling moet zo goed mogelijk aansluiten bij de huidige markt.

Mevrouw **Brinkman** vraagt of de gemeente eigenlijk nog niet weet of deze ontwikkeling wenselijk wordt geacht, vanwege het feit dat de gemeente in afwachting is van nader beleid. Mevrouw **Leijenhorst** antwoordt dat het college dat nog niet kan beoordelen en in afwachting is van de uitkomst van het onderzoek van Stec of dergelijke ontwikkelingen wel of niet wenselijk of ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Er moet een ruime ruimtelijke afweging worden gemaakt. Gebouwen die nu geschikt als kantoor zijn, zijn niet automatisch geschikt als woning. Er moet bijvoorbeeld nog naar de geluidsnormen worden gekeken. In reactie hierop vraagt mevrouw **Brinkman** of het college dit geen wenselijke ontwikkeling vindt gelet op ruimtelijke relevante actoren of zegt het college dat dat nog niet kan worden beoordeeld omdat daarvoor nader onderzoek nodig is. Mevrouw **Leijenhorst** bevestigt dit laatste. Mede op basis hiervan constateert **mevrouw Brinkman** dat het college bij voorbaat zich niet op het standpunt stelt dat het een onwenselijke ontwikkeling is. Mevrouw **Leijenhorst** bevestigt dit.

Mevrouw **Brinkman** vraagt waarom het college niet heeft ingestemd met het verzoek om de aanvraag aan te houden in afwachting van het rapport. Mevrouw **Leijenhorst** antwoordt dat principe-aanvragen, waarbij nog geen termijnen liepen, wel zijn aangehouden. Het college is bereid principe-verzoeken aan te houden, maar formele aanvragen niet. Straks wil het college alle principe-aanvragen tegelijk beoordelen. Als een formele aanvraag zou worden aangehouden dan moet het college alle termijnen en dergelijke in de gaten houden. Het college vindt dat niet wenselijk en heeft daar niet voor gekozen, ook niet als de bezwaarmakers zouden instemmen met opschorting van de beslistermijn.

Mevrouw **Brinkman** vraagt waarom het eindrapport met betrekking tot het beleid niet in deze procedure is ingebracht. De heer **Van Noord** antwoordt dat het college steeds heeft aangegeven het Stec-rapport te willen afwachten. Het rapport is vorige week gedeeld. Beoordeeld zal worden of eventuele aanvullingen leiden tot een aanpassing van het Programma Kantoren. Dat moet aansluiten bij het Omgevingsplan. Initiatieven worden langs de lat van dat programma gelegd.

Mevrouw **Brinkman** vraagt het college of dit initiatief kansrijk is. De heer **Van Noord** veronderstelt dat transformatie zeker kansrijk is. Het sluit aan bij de kwantitatieve eis. In de loop der jaren is er behoorlijk wat ontwikkeld aan de Huizermaatweg. Later kwam het coalitieakkoord waarin het behoud van kantoren en bedrijven wordt uitgesproken. Ambtelijk is daarop aangegeven dat er in het gebied de nodige leegstand is. De vraag om te kijken hoe kwalitatief met het gebied kan worden omgegaan leidde tot het opstellen van het Programma Kantoren.

Mevrouw **Brinkman** verwijst naar de wijzigingsbevoegdheid die eisen stelt. Los van de gothoogte wordt aan alle eisen voldaan. Er is extra marktruimte bovenop de percentages die in de wijzigingsbevoegdheid worden gehanteerd. Daar tegenover ligt het verhaal van de gemeente dat niet is onderbouwd. Het lijkt de wijzigingsbevoegdheid tegen te spreken. De heer **Van Noord** licht toe dat de wijzigingsbevoegdheid haaks staat op het bepaalde in het coalitieakkoord. Daarin staat: "Behoud bedrijven, behoud kantoorruimte."

Mevrouw **Brinkman** vraagt het college wat de reden is dat nu pas nieuw onderzoek wordt gedaan. De heer Van Noord herhaalt dat er sprake is van kantorenleegstand. Het onderzoek moet leiden tot een nieuw beleidskader.

Mevrouw **Boeve** vraagt of de gemeente bij de beoordeling van deze omgevingsvergunningaanvraag voor afwijken de criteria hanteert die voor de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Mevrouw **Leijenhorst** antwoordt dat het college de bevoegdheid heeft om af te wijken van het bestemmingsplan, maar dat het college daarvan geen gebruik hoeft te maken. Op basis van het coalitieakkoord heeft het college in eerste instantie besloten dat niet te doen. Inmiddels is het inzicht gewijzigd en wordt onderzocht of wel of niet afgeweken moet worden van het bestemmingsplan. Daarbij worden de criteria voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan en resultaten van het door Stec ingestelde onderzoek betrokken.

Mevrouw **Boeve** vraagt het college of het klopt dat de gemeente alle principe-aanvragen in een keer wil bekijken. Mevrouw **Leijenhorst** licht toe dat uit het onderzoek randvoorwaarden naar voren zullen komen. Dan wordt in een keer voor alle principe-aanvragen gegeven wat wenselijk en wat mogelijk is.

De **voorzitter** vraagt of het college zich gehouden heeft aan de beslistermijnen. De aanvraag dateert van 13 juli en het besluit is van 15 oktober 2021. Mevrouw **Leijenhorst** antwoordt dat zij dit nader moet bekijken.

De **voorzitter** verwijst naar artikel 10.5, negende lid, van het bestemmingsplan. Daarin wordt bepaald dat het parkeren door de omzetting niet zichtbaar op eigen terrein mag worden vergroot. Klopt het dat er al parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat er 26 parkeerplaatsen op diezelfde locatie komen? De heer **Hilders** antwoordt dat er 32 tot 34 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.

Mevrouw **Nijboer** deelt mee blij te zijn dat de aanvraag niet is ingetrokken. Zoals het nu is vormgegeven, is er sprake van "Wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Als de aanvraag was ingetrokken, dan moest vervolgens achteraan in de rij van alle initiatieven, die er al liggen, worden aangesloten. Zij constateert dat het college doet voorkomen of er geen wijzigingsbevoegdheid is in het moederplan met criteria. Uit de door haar aangehaalde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat als er een coalitieakkoord is waarin is afgesproken dat kantoren niet mogen worden omgezet naar woningen, de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan moet worden gehaald, bijvoorbeeld door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Dat is niet gebeurd. Er is nog veel meer ruimte dan oorspronkelijk gedacht. Het concept Stec-rapport van 13 januari jl. noemt al die percentages al.

Het college wil in een keer kijken naar alle aanvragen en niet in volgorde van binnenkomst. Zo steekt de wetgeving niet in elkaar. Haar cliënten hebben een volledige aanvraag ingediend, niet alleen met een onderbouwing van Stec voor wat betreft de ruimte, maar ook met een volledig ruimtelijke onderbouwing, waarin op alle aspecten wordt ingegaan, zoals parkeren en geluid. Als een aanvraag binnenkomt dan moet daarop inhoudelijk worden gereageerd. De gemeente kan

niet de aanvraag niet weigeren, omdat ze eigenlijk nog wat langer wil nadenken. Juridisch mag dat niet.

Het bestemmingsplan wijst binnen wijzigingsgebied I adressen aan waarvan wordt gesteld dat deze kantoren kunnen worden gewijzigd, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Die afweging is in 2013 al gemaakt door de gemeenteraad. Er is dus geen ruimte om nu te stellen dat nog bekeken moet worden of locaties wel geschikt zijn. Er is slechts ruimte voor een positief besluit op deze aanvraag.

De heer (Hans) **Hilders** deelt mee dat zij al vanaf 2018 bezig zijn om met het college contact te zoeken. Dat lukte telkens niet. Er was geen bereidheid tot overleg. Het RvO-rapport is van 2015 en sterk verouderd. De markt is enorm veranderd. Zij waren desnoods bereid om een nieuw RvO-onderzoek te betalen. Daarop kwam een negatief antwoord. Uiteindelijk hebben zij Stec ingeschakeld voor het uitvoeren van een ruimtelijk onderzoek. Het college heeft vervolgens zelf Stec ingeschakeld. Het is niet terecht om te stellen dat het college zich heeft ingespannen om de heer Hilders daarbij te helpen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad per pand ruimere normen gesteld, die geschikt zijn voor woningbouw. Middels een geluidsrapport hebben de heren Hilders actuele metingen overgelegd.

Mevrouw **Leijenhorst** blijft erbij dat het college de bevoegdheid heeft om af te wijken van het bestemmingsplan, maar ook de bevoegdheid heeft om dat niet te doen. Het onderzoek van Stec wordt afgewacht. Met betrekking tot het geluid merkt zij op dat met het oog op de kwaliteit van wonen een lagere belasting van de binnenwaarde (33 decibel) wenselijk is. Dit kan onderdeel zijn van de totale afweging of de invulling van wonen ruimtelijk aanvaardbaar is. Die afweging is aan het gemeentebestuur. In reactie hierop wijst de heer (Hans) **Hilders** erop dat de gemeente een verruiming van de geluidsnorm heeft vastgelegd. Per pand is een hogere grenswaarde vastgesteld. Uit huidig onderzoek blijkt dat het binnen de vastgestelde grenswaarden ligt.

De heer (Peter) **Hilders** merkt op dat er in de afgelopen drie jaar, sinds de vaststelling van het coalitieakkoord, diverse transformaties in Huizen hebben plaatsgevonden, ook op de Huizermaatweg. De politiek kan niet stellen dat ze consequent vasthoudt aan het coalitieakkoord. Het is totaal onrealistisch in deze markt. Overal in Nederland wordt getransformeerd.

De **voorzitter** concludeert dat zijn vraag over de beslistermijnen nog beantwoord moet worden. Mevrouw **Leijenhorst** deelt mee dat zij dit binnen een week in beeld brengt. De voorzitter deelt mee dat mevrouw Nijboer vervolgens gedurende een week in de gelegenheid wordt gesteld om daarop te reageren. Alle aanwezigen gaan akkoord met het voorstel van de voorzitter om de beslistermijn van deze commissie op te schorten.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de **voorzitter** de hoorzitting.

De commissie voor de bezwaarschriften
De voorzitter,

De secretaris,

De heer mr. A.J. Elbertsen

De heer mr. R.C. de Quay

