

HUIZERMATWEG 610-HUIZEN



HUIZERMAATWEG 610-HUIZEN



30 mei 2022



KAMPMAN ARCHITECTEN BV
NIEUWE SCHOOLSTRAAT 52
2514 HZ DEN HAAG
TELEFOON 070 356 28 91

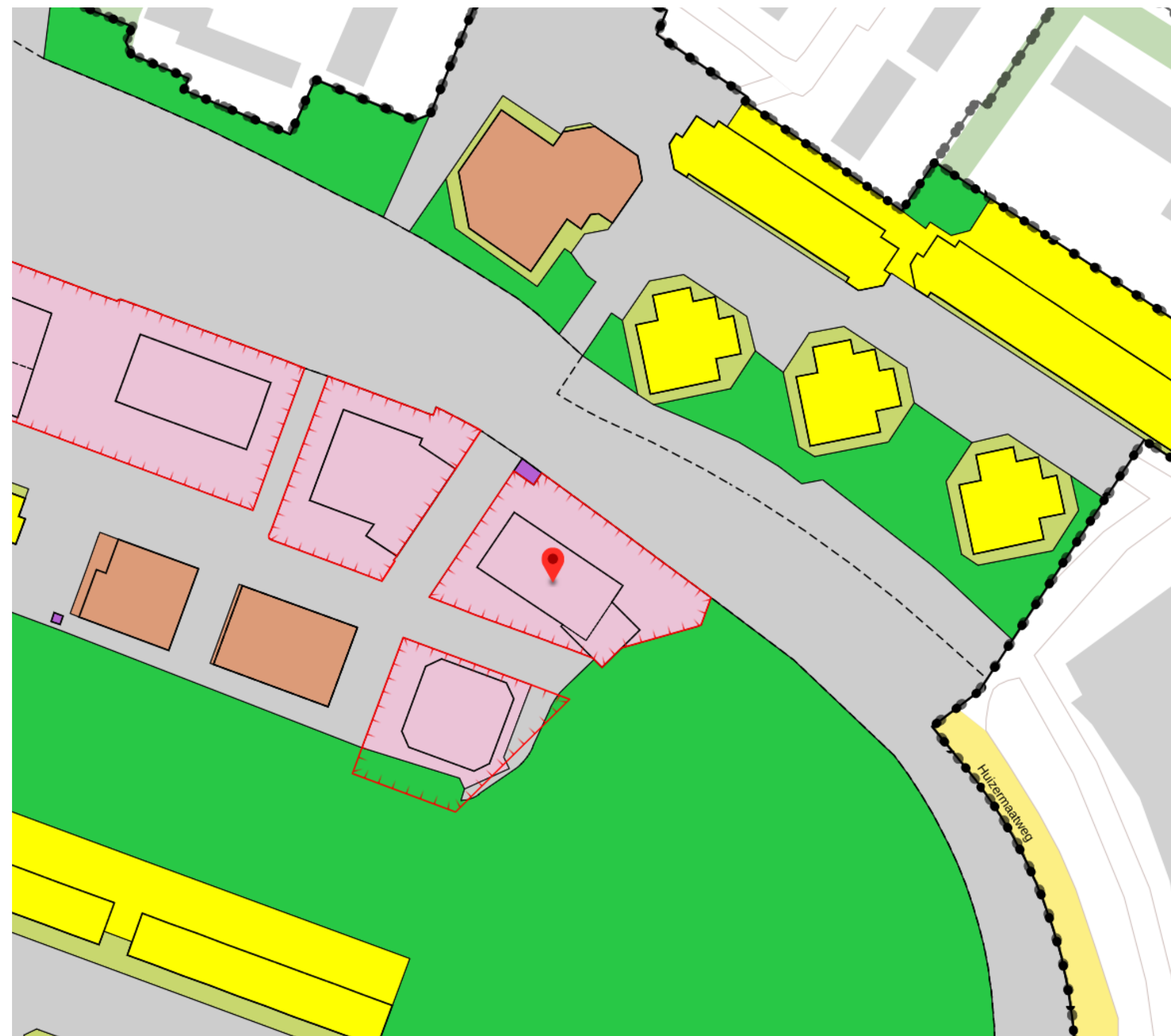
mail@kampman-architecten.nl
www.kampman-architecten.nl

LOCATIE



FOTO'S VAN BESTAANDE TOESTAND





146253.8, 478626

Enkelbestemming
Kantoor

Bouwwak

Maatvoering
maximum goothoogte: 16 m

Gebiedsaanduiding
wro-zone - wijzigingsgebied 1

Artikel 10 Kantoor

- 10.1 Bestemmingsomschrijving
- 10.2 Bouwregels
- 10.3 Afwijken van de bouwregels
- 10.4 Afwijken van de gebruiksregels
- 10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sport en recreatie' tevens voor sport- en recreatiedoeleinden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, verhardingen en parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwwak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven hoogte.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel en buiten het bouwwak bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 7,5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder a voor het bouwen van gebouwen zoals fietsenstallingen, mits:

- a. binnen de bebouwinggrenzen geen redelijke bouw mogelijkheden aanwezig zijn;
- b. de gebouwen zoveel mogelijk worden voorzien van transparante wanden;
- c. de maximale oppervlakte ten hoogste 25 m² per gebouw bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- d. de gebouwen achter (het verlengde van) de langs de weg gelegen bebouwingsgrens liggen.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegde gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 onder a voor maatschappelijke doeleinden, sport- en recreatiedoeleinden en dienstverlening mits de wijziging geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' (locaties Huizermaatweg 1 - 45, 320 - 364, 460 - 480, 510, 550 - 586, 600 en 610) in combinatie met en/of in aanvulling op de geldende bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen', met dien verstande dat:

1. aangetoond moet worden dat door langdurige leegstand of de moeilijke kantorenmarkt het kantoor-gebouw of de kantoorgebouwen niet of moeilijk als zodanig zijn te gebruiken;
2. het aantal woningen op de locatie Huizermaatweg 1 - 45, maximaal 80, op de locatie Huizermaatweg

- 320 - 364 maximaal 65, op de locatie Huizermaatweg 460 - 480 maximaal 45, op de locatie Huizermaatweg 510 maximaal 22, op de locatie Huizermaatweg 550 - 586 maximaal 42, op de locatie Huizermaatweg 600 maximaal 25 en op de locatie Huizermaatweg 610 maximaal 15 mag bedragen.
3. bij de omzetting van kantoren naar woningen er binnen het totaal van de wijzigingsgebieden 1 niet meer dan 40% van de totale bestaande oppervlakte b.v.o. aan kantoren wordt gewijzigd naar woningen;
4. de maximale goothoogte niet meer mag zijn dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven hoogte;
5. het bouwwak mag worden gewijzigd;
6. in verband met de gewenste privacy en het zicht vanuit de woningen, woningen op de begane grond uitsluitend zijn toegestaan wanneer die privacy en dat zicht is gewaarborgd;
7. bij toepassing van een parkeerkelder, de bovenkant van die parkeerkelder maximaal 1 meter boven het aansluitende maaiveld mag liggen;
8. ten aanzien van het parkeren wordt voldaan aan de parkeernormen uit artikel 25.2 en, in de situatie van sloop en nieuwbouw, er ten minste 1 parkeerplaats per woning in een te bouwen parkeerkelder moet worden ondergebracht;
9. de omzetting van kantoren naar woningen er niet toe mag leiden dat het aantal parkeerplaatsen in het openbare gebied of zichtbaar op het eigen terrein wordt vergroot;
10. de wijziging naar woningen uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder, zoals de geluidshinder van het wegverkeer, niet op belemmeringen stuit en een verantwoorde woon-situatie is gewaarborgd;
11. vooraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
12. het belang dat met de wijziging wordt gediend geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 2 Wijze van meten

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

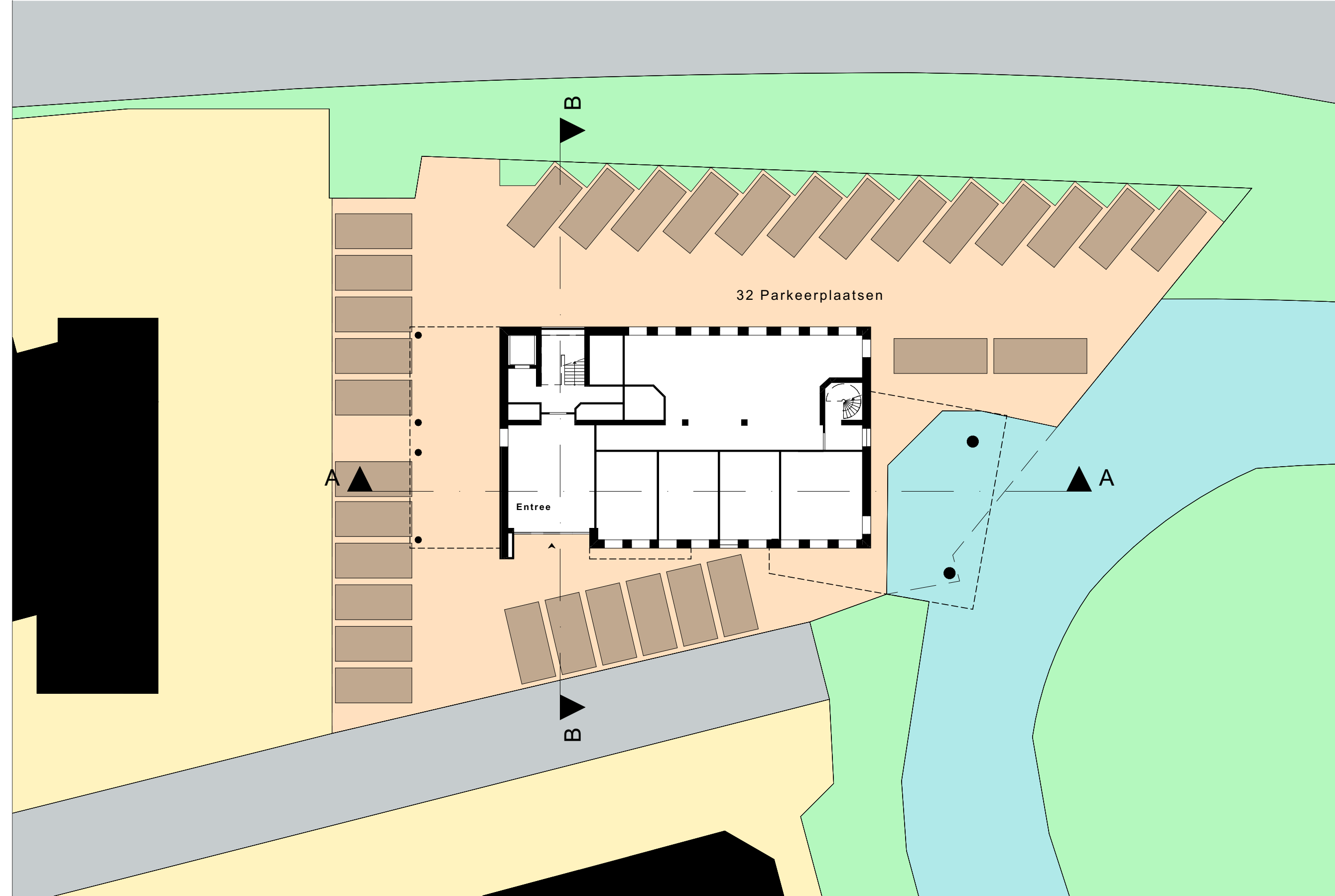
23.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegde gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

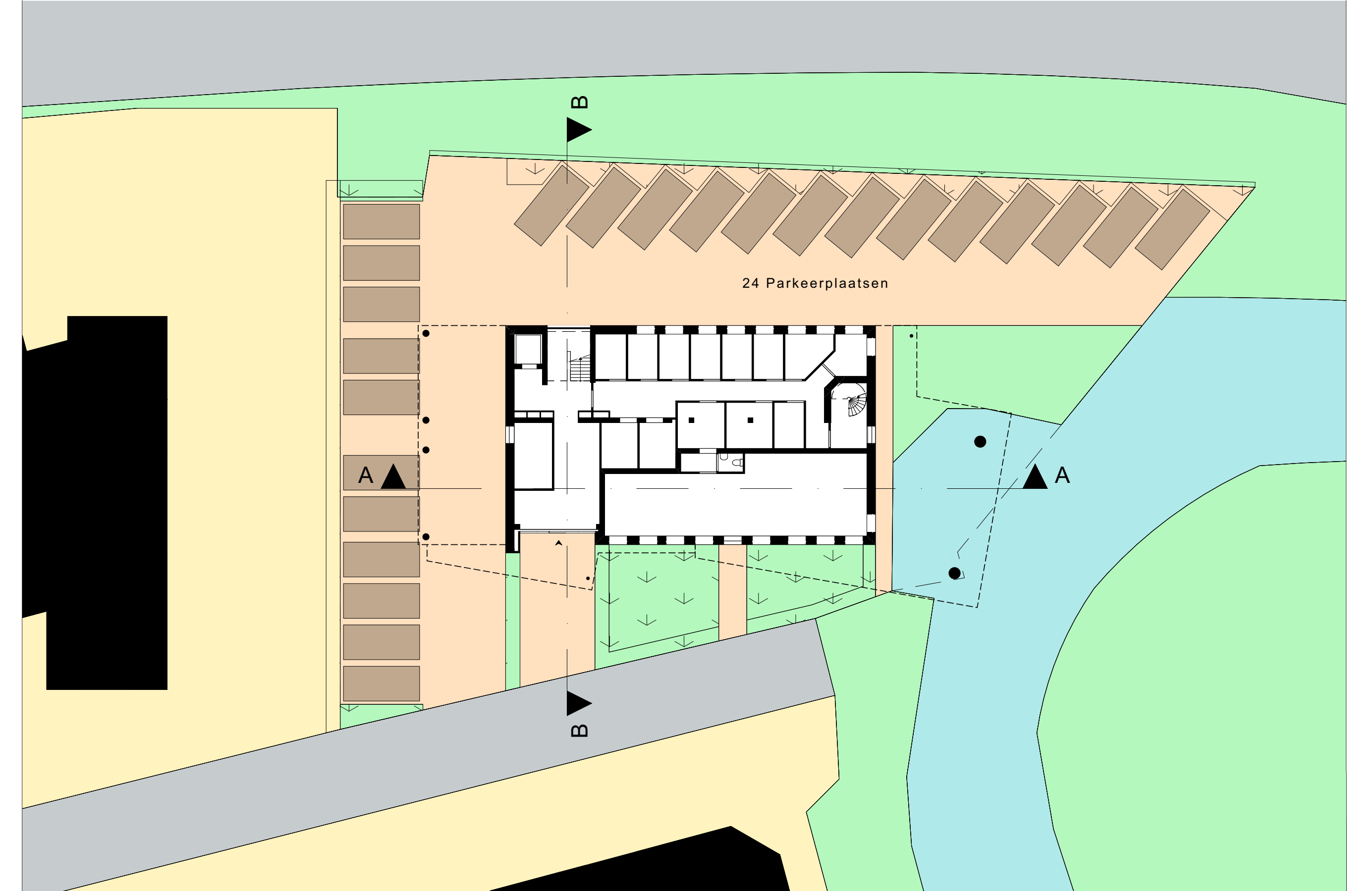
- afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% indien dit in het belang is van een doelmatiger of esthetisch of technisch beter verantwoorde uitvoering van bouwwerken;
- overschrijding van bouw grenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwwak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden (volgens de geldende bestemming) van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

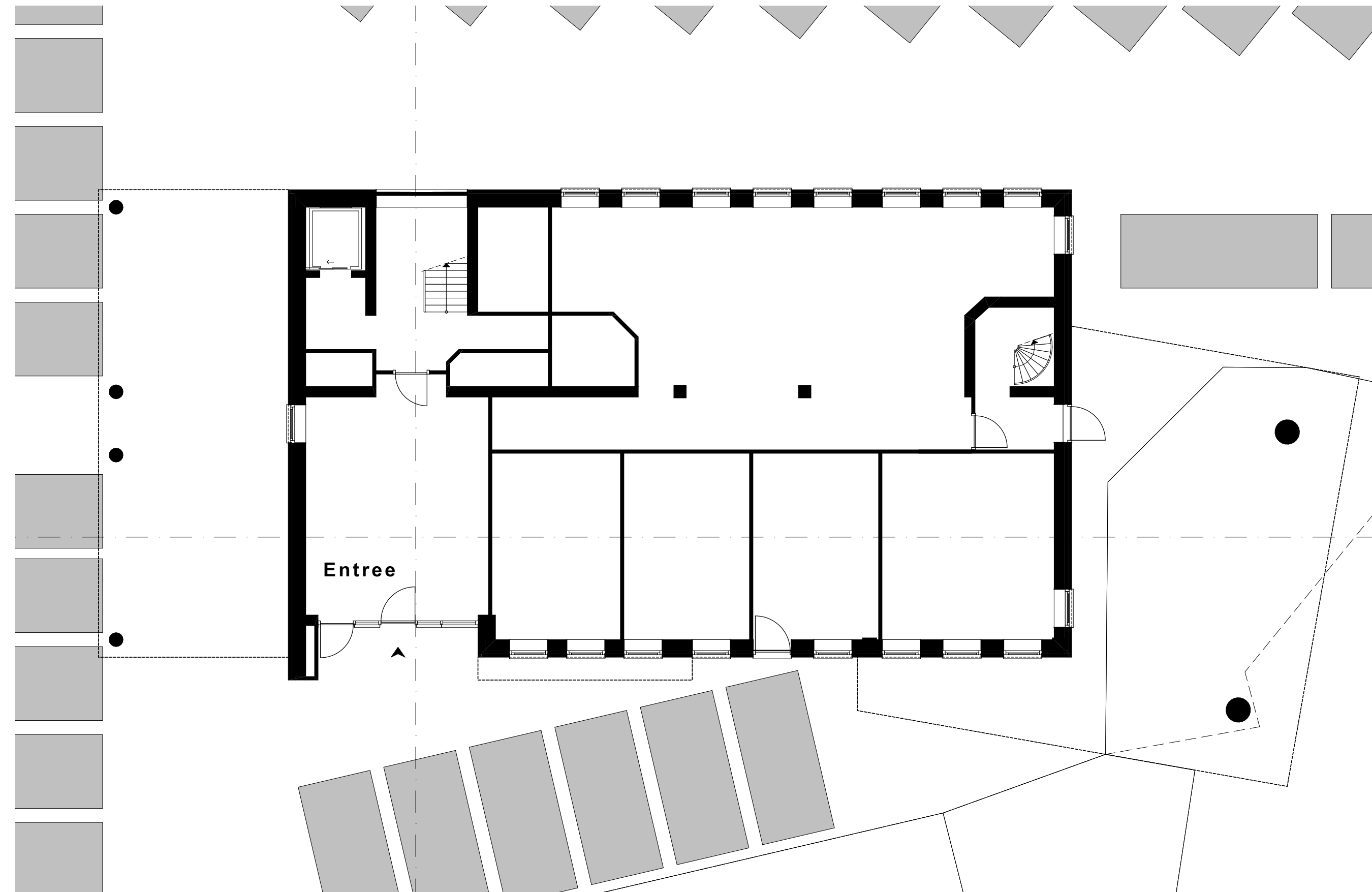
SITUATIE BESTAAND



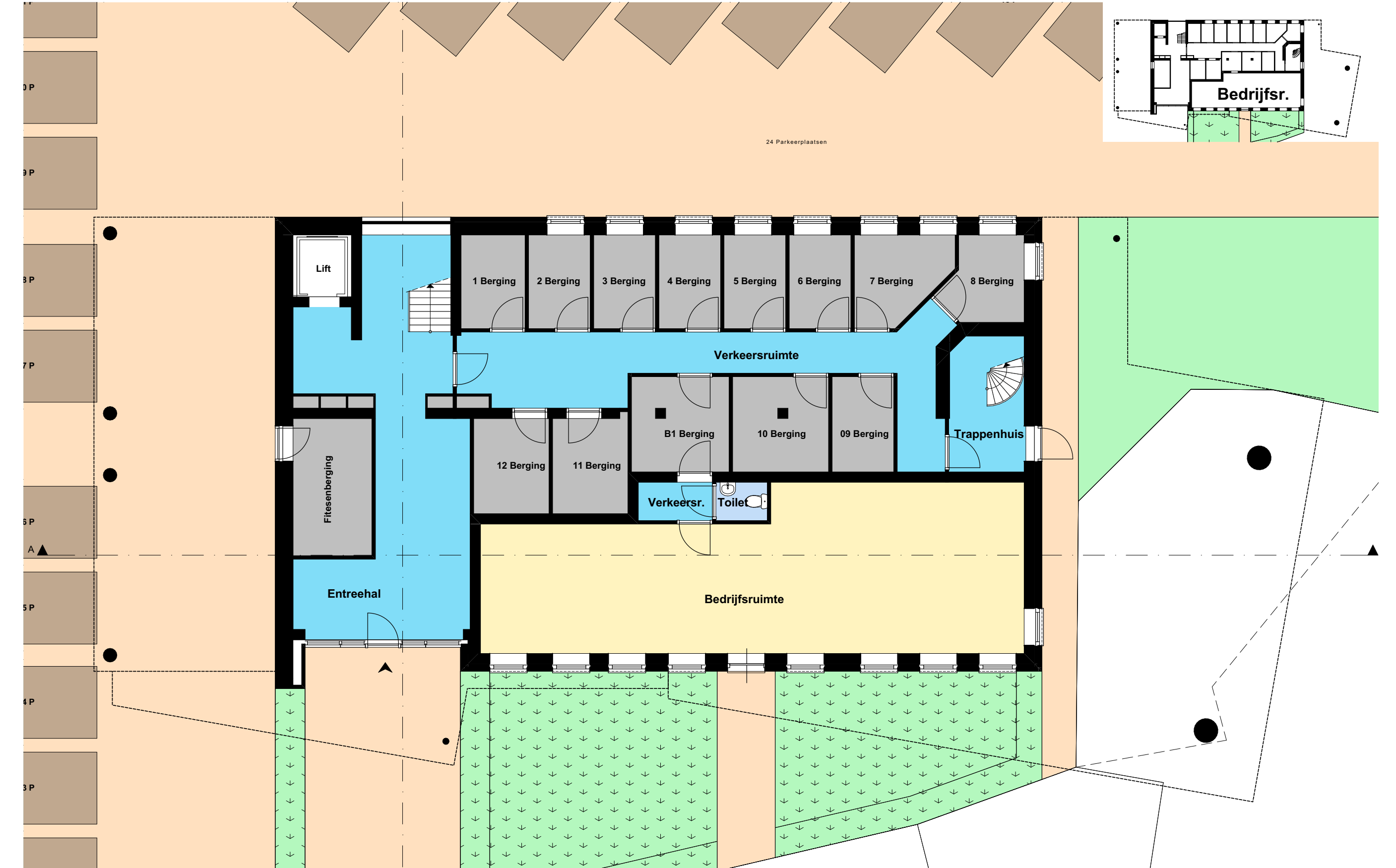
SITUATIE NIEUW



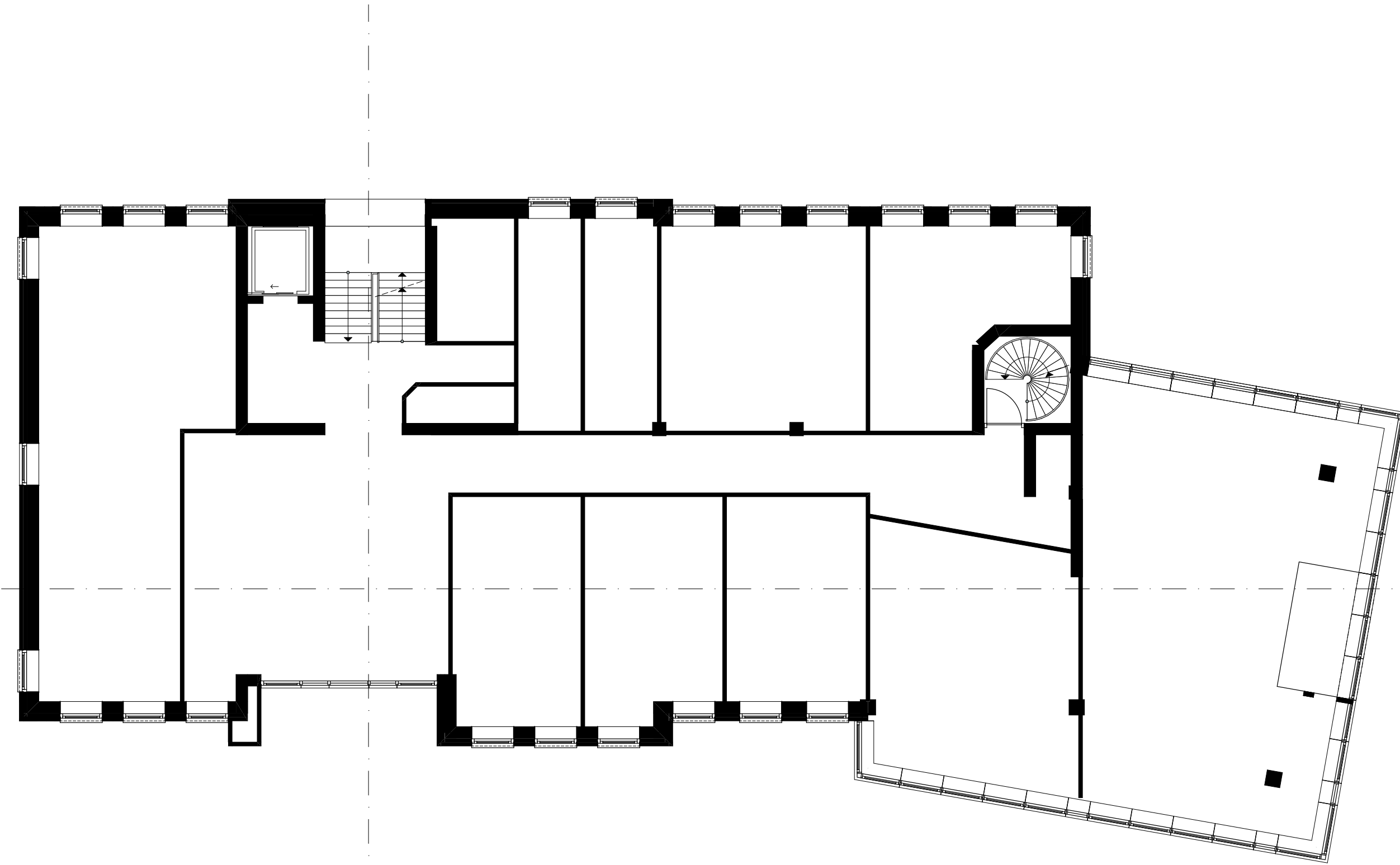
PLATTEGRONDEN BESTAAND | BEGANE GROND



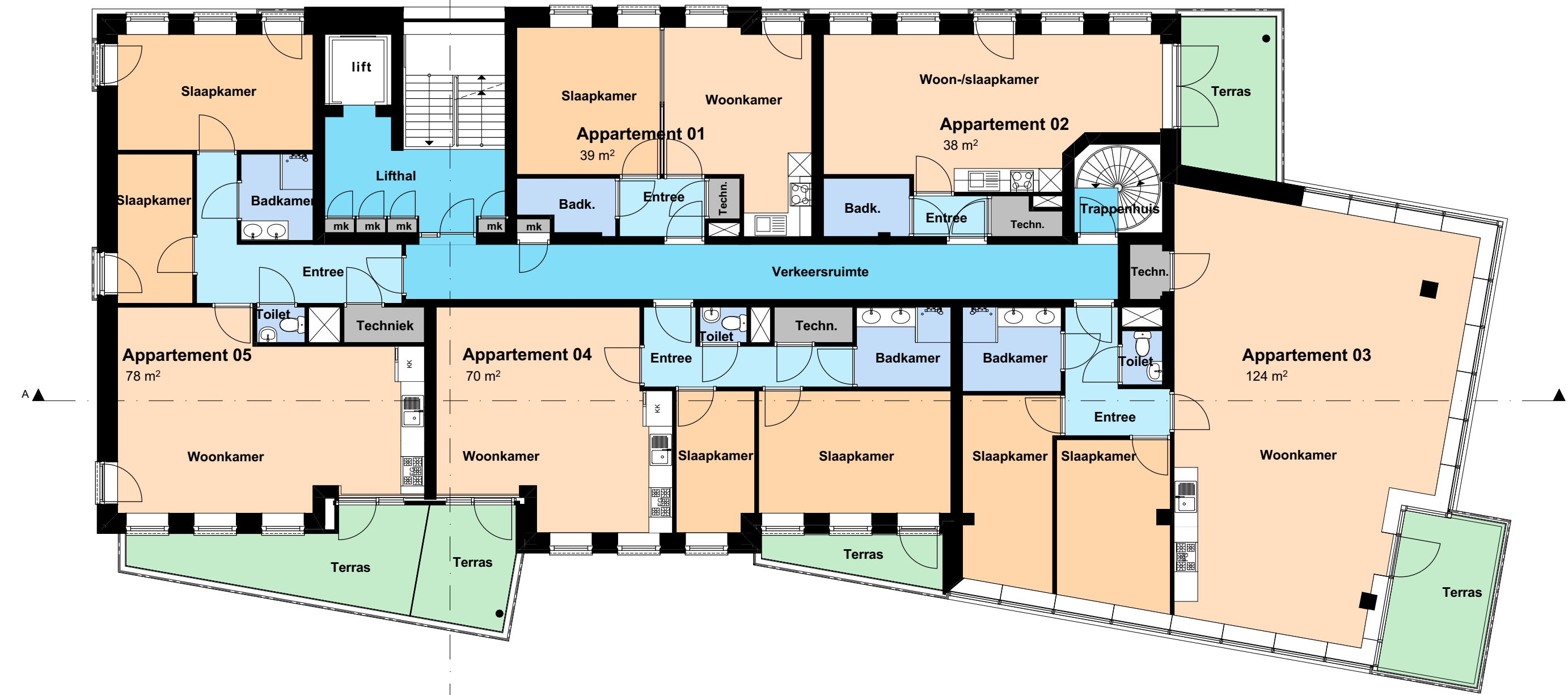
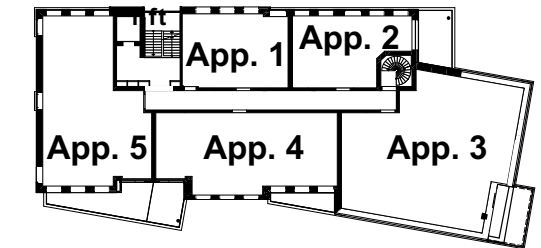
PLATTEGRONDEN NIEUW | BEGANE GROND



PLATTEGRONDEN BESTAAND | EERSTE VERDIEPING

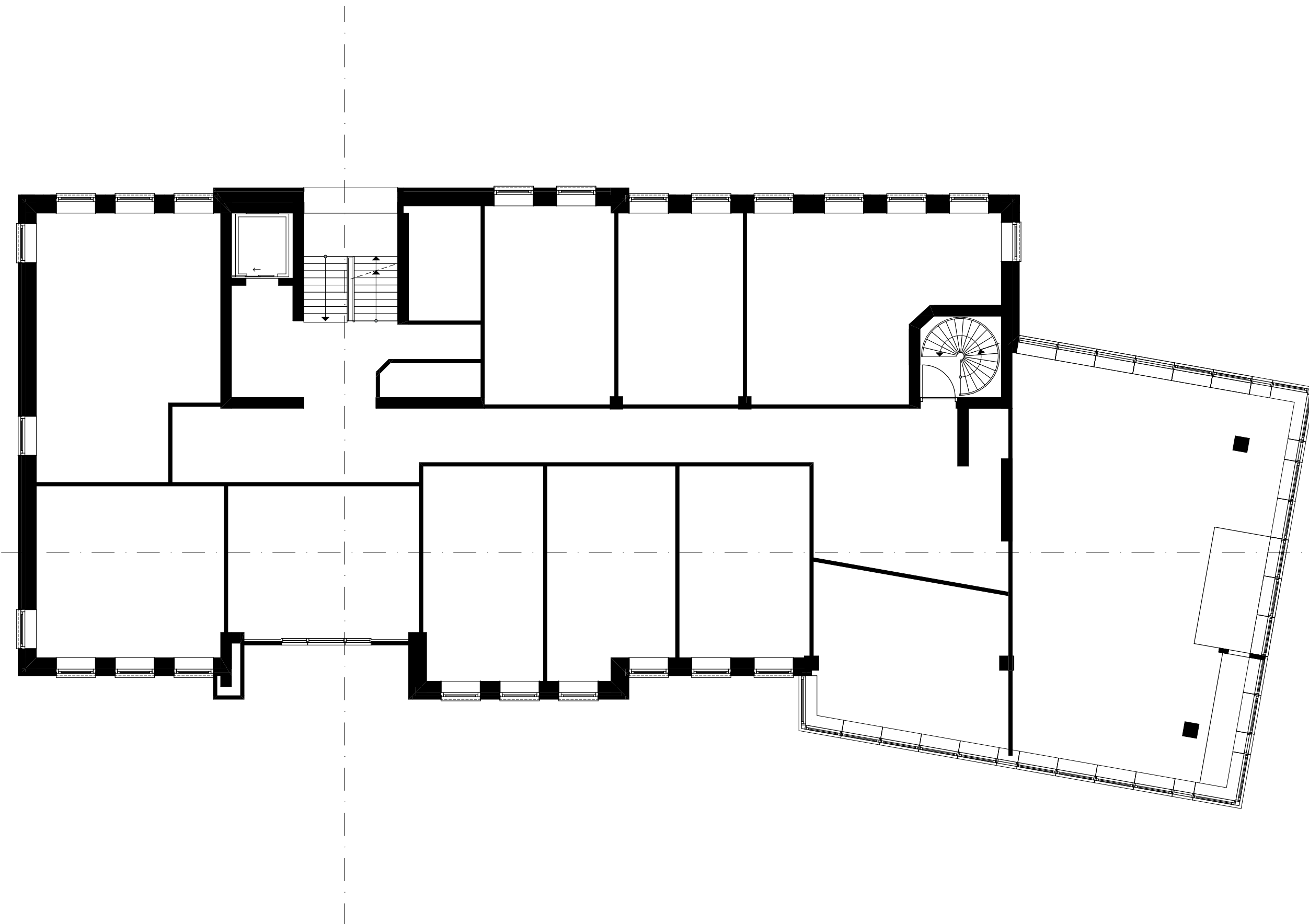


PLATTEGRONDEN NIEUW | EERSTE VERDIEPING



Transformatie kantoorgebouw Huizen

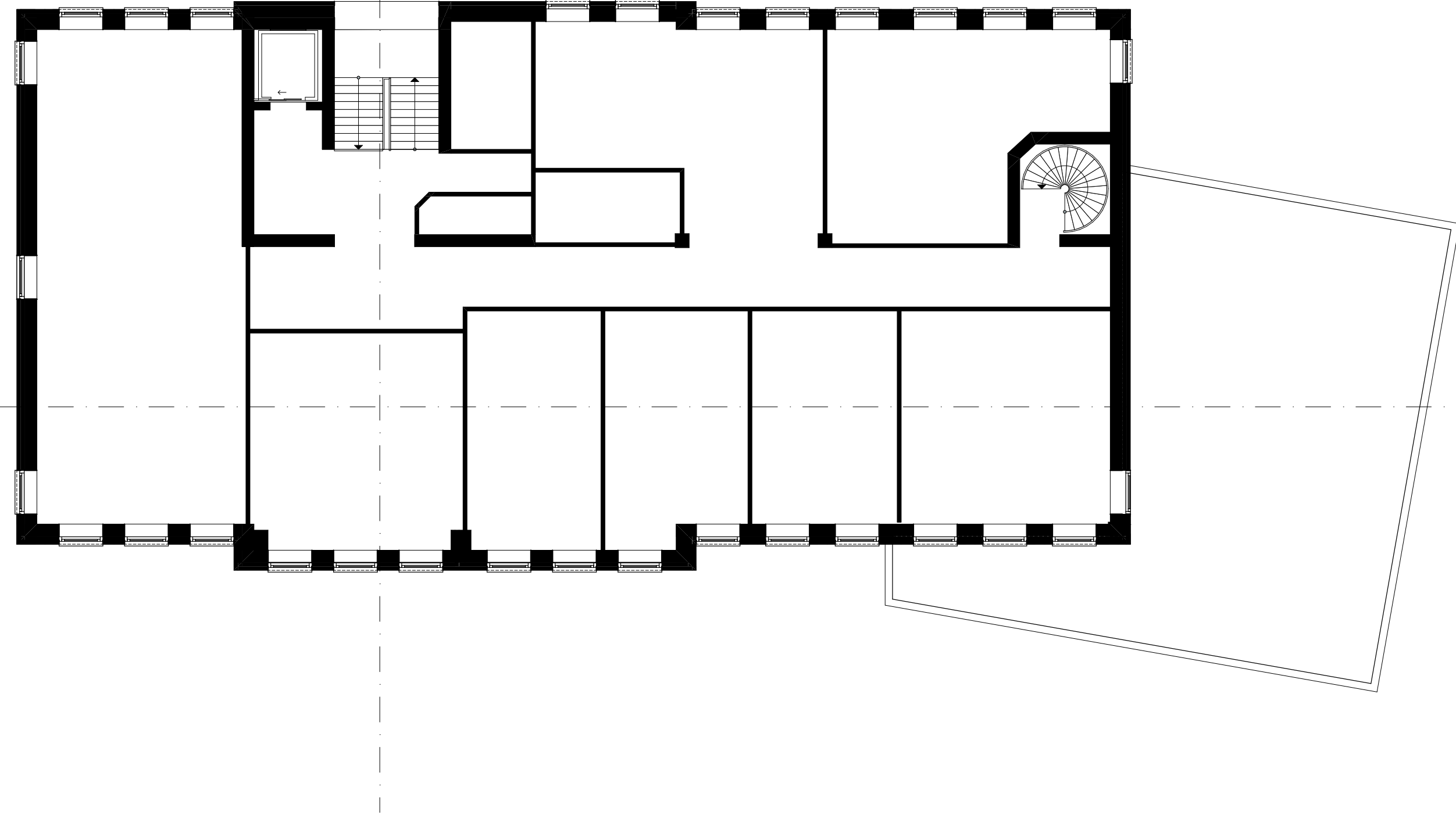
PLATTEGRONDEN BESTAAND | TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGRONDEN NIEUW | TWEEDE VERDIEPING



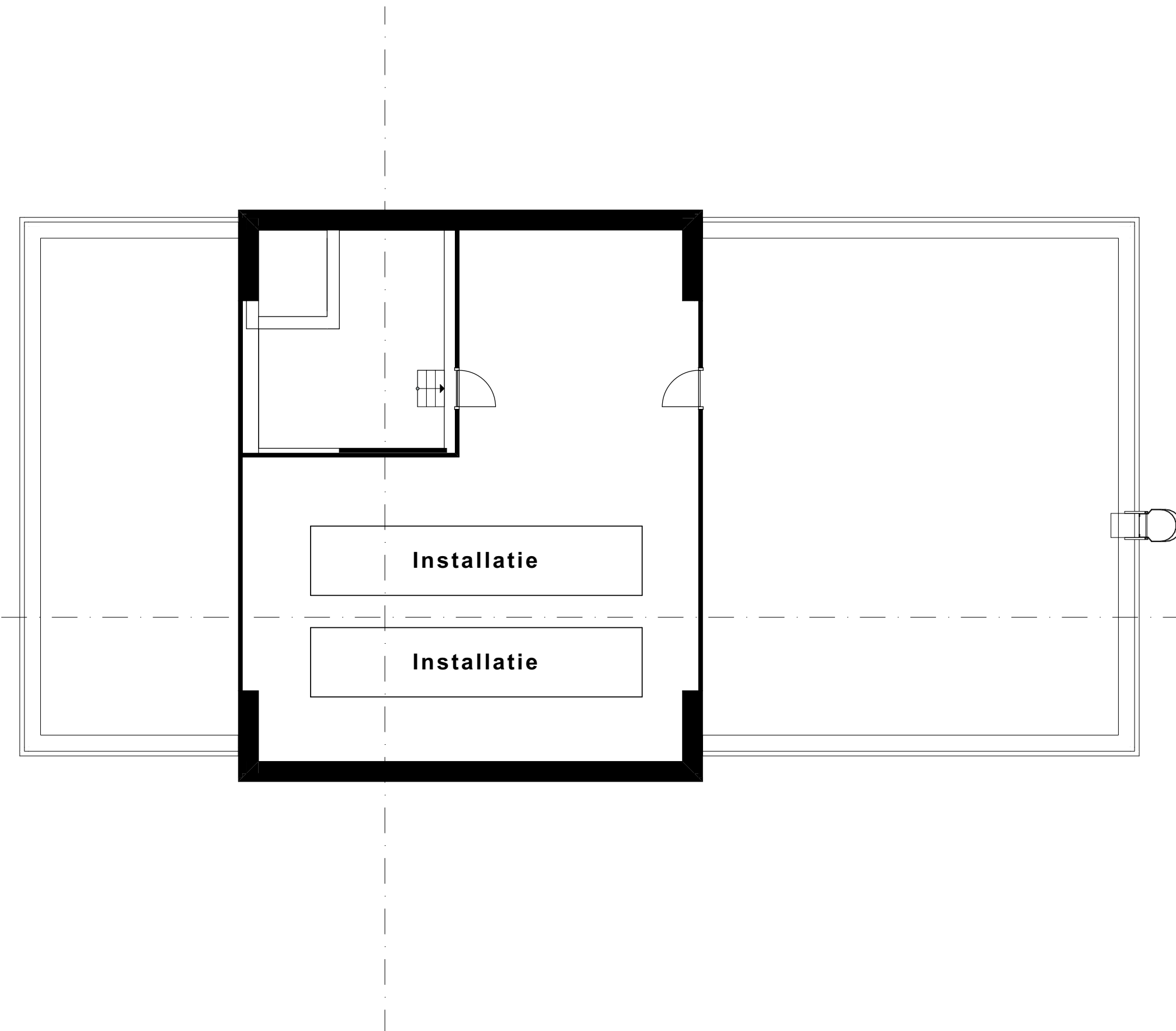
PLATTEGRONDEN BESTAAND | DERDE VERDIEPING



PLATTEGRONDEN NIEUW | DERDE VERDIEPING



PLATTEGRONDEN BESTAAND | VIERDE VERDIEPING

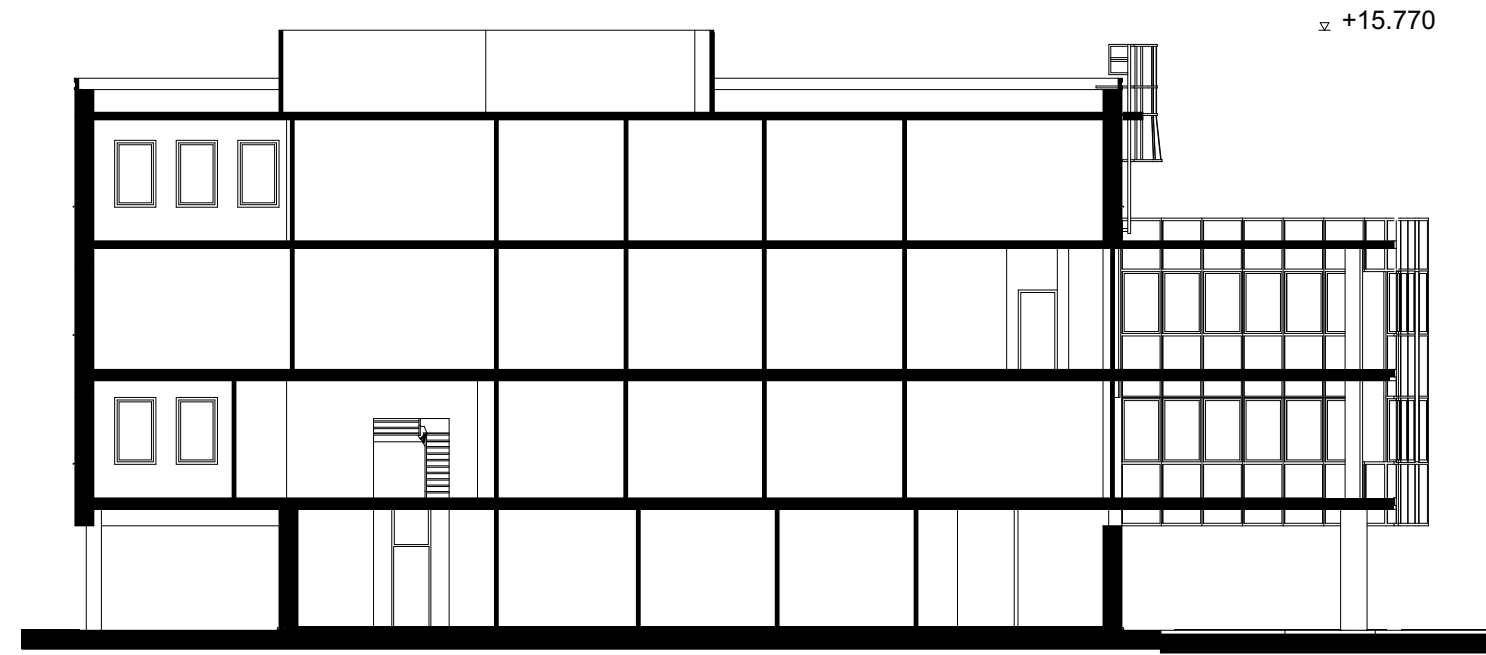


PLATTEGRONDEN NIEUW | VIERDE VERDIEPING

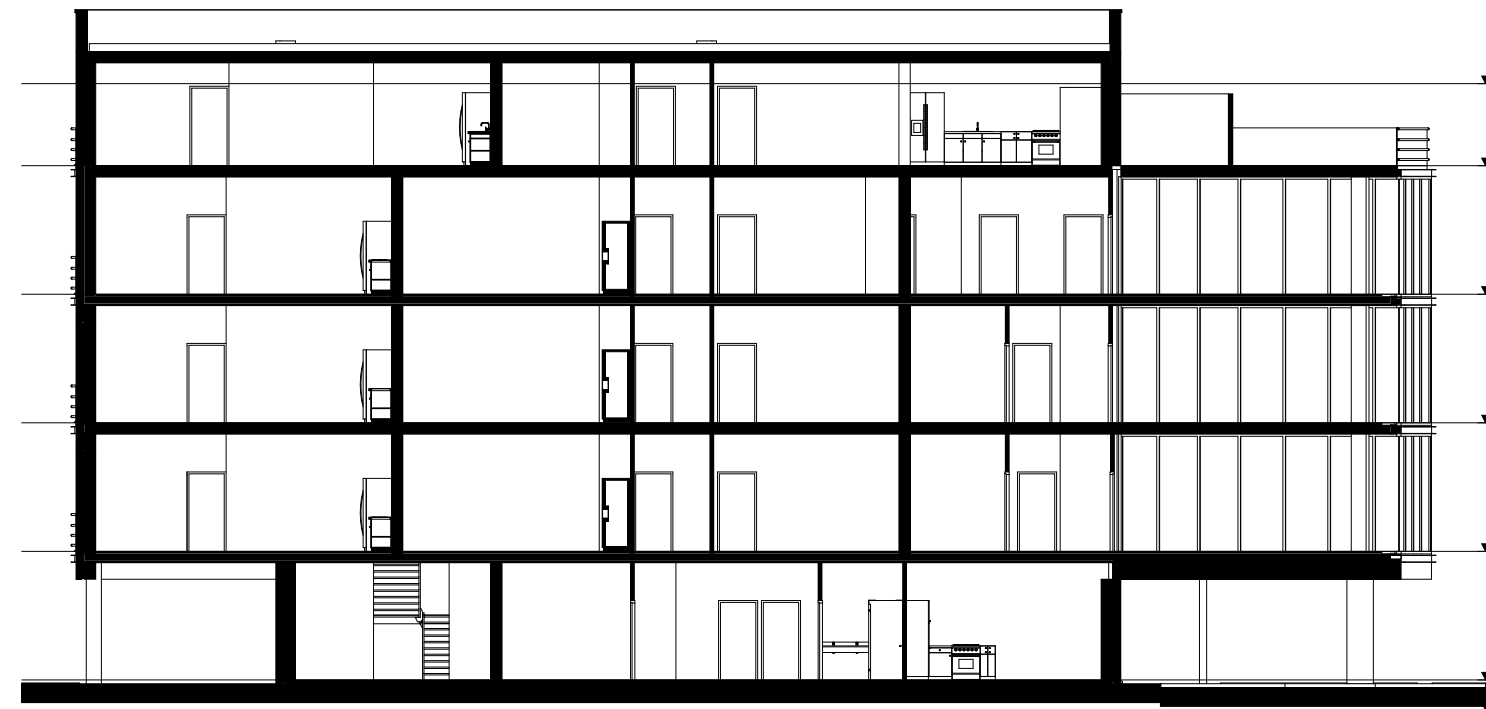


DOORSNEDEN BESTAAND & NIEUW

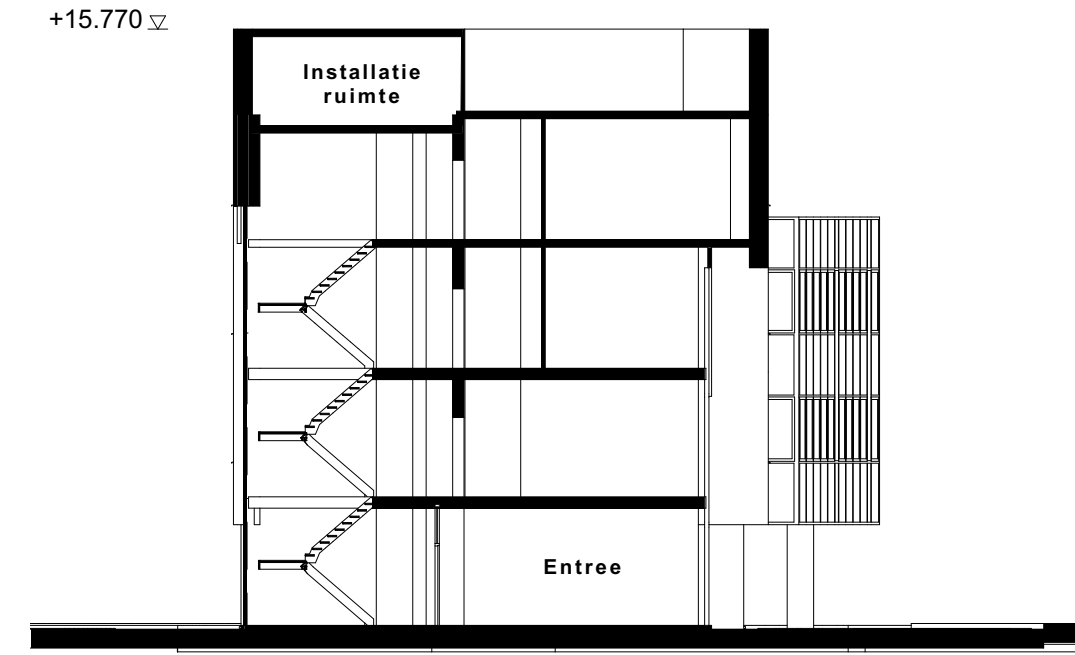
TELSTAAT



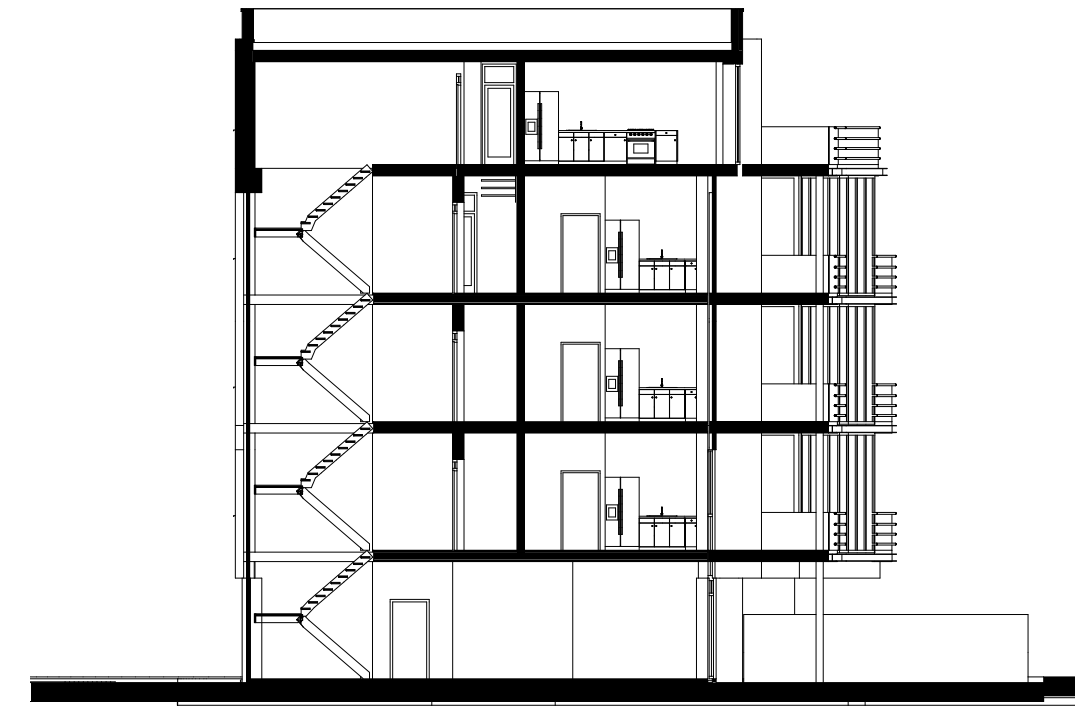
Doorsnede A-A | Bestaand



Doorsnede A-A | Nieuw



Doorsnede B-B | Bestaand



Doorsnede B-B | Nieuw

2101 - Huizermaatweg, Huizen

d.d. 30.05.2022 | Telstaat

	Eenheid	GBO (m ²)	BVO (m ²)	Buitenruimte (m ²)	Aantal
Begane grond	Bedrijfsruimte	74		93	1
SBTOTAAL		74	293	93	1
1e Verdieping	Appartement 01	39		0	1
	Appartement 02	38		9	1
	Appartement 03	124		11	1
	Appartement 04	70		12	1
	Appartement 05	78		13	1
SBTOTAAL		349	463	45	5
2e Verdieping	Appartement 06	40		0	1
	Appartement 07	38		9	1
	Appartement 08	123		11	1
	Appartement 09	70		12	1
	Appartement 10	78		13	1
SBTOTAAL		349	463	45	5
3e Verdieping	Appartement 11	39		9	1
	Appartement 12	35		11	1
	Appartement 13	125		11	1
	Appartement 14	68		12	1
	Appartement 15	78		13	1
SBTOTAAL		345	463	56	5
4e Verdieping	Appartement 16	93		40	1
	Appartement 17	85		59	1
	Appartement 18	93		17	1
SBTOTAAL		271	375	116	3
TOTAAL		1.388	2057	354	19

PARKEREN		
Benodigd aantal parkeerplaatsen: bedrijfsruimte		2
Benodigd aantal parkeerplaatsen: 0,7*aantal appartementen < 50 m2	0,7*6	4,2
Benodigd aantal parkeerplaatsen: 1,4*aantal appartementen < 80 m2	1,4*3	4,2
Benodigd aantal parkeerplaatsen: 1,8*aantal appartementen > 80 m2	1,8*9	16,2
Parkeerplaatsen benodigd		26,6
Parkeerplaatsen aanwezig		24



Zicht vanuit het oosten



Zicht vanuit het westen



Zicht vanuit het oosten



Zicht vanuit het westen



Entree van het noorden



KAMPMAN ARCHITECTEN BV
NIEUWE SCHOOLSTRAAT 52
2514 HZ DEN HAAG
TELEFOON 070 356 28 91

mail@kampman-architecten.nl
www.kampman-architecten.nl