

## MEMO Gemeente Huizen

Aan : Regio Gooi en Vechtstreek  
Afschrift :  
Van : Gemeente Huizen (team omgevingsbeleid)  
Datum : 18 maart 2020  
  
Betreft : **Regionaal afstemmen bouwplan Silverdome te Huizen**

---

---

### Inleiding

Op het perceel Bestevaer 5 te Huizen is de voormalige discotheek 'Silverdome' aanwezig. De eigenaar van de discotheek en de gemeente kunnen geen goede invulling voor de discotheek vinden. Om deze reden heeft de eigenaar het initiatief genomen om de locatie in te richten als woonlocatie. Dit initiatief is aan de gemeente Huizen voorgelegd en de gemeente is bereid aan dit initiatief mee te werken.

De initiatiefnemer wil het bestaande gebouw slopen en een appartementencomplex met 53 gestapelde woningen realiseren. Het gaat daarbij om 24 sociale huurwoningen voor jongeren en 29 huurwoningen in de vrije sector. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet worden herzien.

Omdat het bestemmingsplan ziet op een ontwikkeling waarvoor de regionale afspraken stellen dat regionale afstemming noodzakelijk is (het bouwplan omvat meer dan de afgesproken 50 woningen waarbij kan worden afgezien van afstemming en het project staat niet op de lijst van afgestemde projecten), wordt het plan regionaal voorgelegd in het kader van een zorgvuldige procedurele afwikkeling bij de herziening van het bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te maken.

### Provinciale ruimtelijke verordening en uitvoeringsregeling regionale afspraken

In de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (artikel 5a, lid 1). Gedeputeerde staten hebben nadere regels gesteld aan deze afspraken (Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkeling 2017 d.d. 28 februari 2017). In de Uitvoeringsregeling is opgenomen dat de regionale afspraken moeten zijn gebaseerd op een regionaal actieprogramma dat:

- a) de uitgangspunten weergeeft van het regionaal woningbouwbeleid;
- b) in overeenstemming is met het provinciale woonbeleid;
- c) is gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose;
- d) geldt voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen, en;
- e) is vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio.

### Regionale afspraken woningbouw

De regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen zijn schriftelijk vastgelegd in het document "Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek" van 22 november 2017 (kenmerk: 17.0013158). In artikel 2 van dit document is opgenomen dat de regio instemt met de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties als dit betreft:

- a) een initiatief, dat is opgenomen op de lijst in bijlage 2;
- b) splitsingen van bestaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied;
- c) een initiatief, waarbij maximaal 49 woningen netto worden toegevoegd aan de voorraad, op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, indien dit evident geen afbreuk doet aan de doelstellingen van het RAP en de Regionale Woonvisie. De toelichting van het ruimtelijk besluit bevat hiertoe een onderbouwing.
- d) een initiatief dat wordt mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

In artikel 4 is opgenomen dat de regio initiatieven bespreekt voor ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties, die niet voldoen aan het bepaalde onder artikel 2, in de vergadering van het PFHO Fysiek Domein.

Het PFHO Fysiek Domein betreft daarbij:

- a) in het geval van een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied, tenminste:
  - 1) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de woningbouw voldoet aan de regionale woonvisie en de doelstellingen van het RAP, en;
  - 2) dat uit de toelichting bij het ruimtelijk besluit blijkt dat de woningbouw geen afbreuk doet aan de doelstellingen van de Visie Werklocaties.
- c) het advies van de Stuurgroep Wonen.

### **Ontwikkeling plan 'Silverdome'**

De initiatiefnemer wil het bestaande gebouw slopen en wil een appartementencomplex realiseren met 53 appartementen. Het gaat om 24 sociale huurwoningen voor jongeren en 29 huurwoningen in de vrije sector.

**Figuur 1: Impressie plan Silverdome**



Ons inziens, past het plan "Silverdome" binnen de randvoorwaarden van de regionale afspraken, omdat:

- a) het is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied waarbij 53 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad op de krappe woningmarkt in de regio;
- b) uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de woningbouw voldoet aan de regionale woonvisie en de doelstellingen van het RAP:
  - 1) van het aantal te realiseren (huur)woningen wordt minstens 1/3 in het betaalbare segment gerealiseerd (omdat hier 24 sociale huurwoningen worden gerealiseerd op een totaal van 53 woningen is de verhouding hier bijna 1/2). De overige huurwoningen vallen in het middeldure segment. Regionaal wordt ernaar gestreefd om van dit soort woningen er (tot 2030) 1000 te realiseren. Het plan past dus volledig binnen deze randvoorwaarde;
  - 2) Op 29 maart 2018 samen met het Servicepunt Duurzame Energie is gekeken naar maatregelen die bijdragen aan een duurzame ontwikkeling. De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd;

Ons inziens, past het plan "Silverdome", ondanks het grotere aantal woningen (53 stuks), daarmee binnen de regionale afspraken. In het kader van de Provinciale ruimtelijke verordening zien wij graag dat daarmee schriftelijk wordt ingestemd door het PFHO. Op die wijze is voldaan aan de verplichting uit artikel 5a van de PRV.