

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.313833 / D.1859968
Datum document	24 maart 2025
Onderwerp	Transformatie Gooiersef 254 naar 12 appartementen en zelfstandige bedrijfsruimte op basis van het Programma Kantoren
Opsteller	Bekkum, Bram van
Afdeling	Afdeling Omgeving
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	10 april 2025

Toelichting besluit

Advies	Te beslissen dat: 1. U 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 Gooiersef 254 naar 12 appartementen en zelfstandige bedrijfsruimte. Een en ander volgens het Programma Kantoren, de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw en vergelijkbaar met eerdere instemming inzake transformatie Huizermaatweg 610. 2. In te stemmen met bijgevoegde anterieure overeenkomst (concept) tussen gemeente en aanvrager.
---------------	---

Gewijzigd besloten

Aanleiding	Goodwin Westbay BV, heeft, in aanmerking genomen het Programma Kantoren, in overleg met de afdeling Omgeving en het team Vergunningen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van het kantoorpand aan Gooierserf 254 naar 12 appartementen én bedrijfsruimte in de plint.
Kaders	• Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo) • Hoofdstuk 6 en 7 Algemene wet bestuursrecht (de artikelen over bezwaar) • Tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan) Kom-Oost incl. besluit Hogere Waarde Huizermaatweg, Gooierserf en Gemeenlandslaan Woondeal MRA • Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 • Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek • Programma Kantoren, collegebesluit d.d. 7 maart 2022 • Raadsbesluit compensatiefonds sociale woningbouw (tav de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw) d.d 7 juli 2022 en gewijzigd vastgesteld op d.d. 3 juni 2024 • Collegebesluit 'Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding' d.d. 29 januari 2024 • motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep' (M4, gemeenteraad d.d. 16 december 2024) • Eerder principe besluit 2016 voor transformatie Gooierserf 254 én Huizermaatweg 400
Doel/beoogd effect	Uw college te laten instemmen met het plan voor transformatie kantoorpand Gooierserf 254 zodat er extra woonruimte komt in combinatie met een commerciële plint die bijdraagt aan het behoud van kantoren. Een en ander in de vorm van 12 appartementen en een bedrijfsruimte op de begane grond.
Argumenten	<i>Programma Kantoren</i> Op 7 maart 2022 heeft u het Programma Kantoren en het Programma Detailhandel vastgesteld. Beide programma's hebben vooral tot doel om zorgvuldig om te gaan met de bestaande wekelegenheid. Juist ook om een goede woon – werk balans te behouden. In het Programma Kantoren zijn drie kantoorgebieden opgenomen te weten, Huizermaatweg, bedrijventerrein Het Plaveen en solitaire locaties. Voor de Huizermaatweg is geconcludeerd dat er tot en met 2031 ruimte is om minimaal 5.800 m² (scenario werkgelegenheidsontwikkeling hoog) en maximaal 6.700 m²

(scenario werkgelegenheidsontwikkeling laag) kantoorruimte te onttrekken.

Met deze ontwikkeling wordt ca. 180 m² aan kantoorfunctie onttrokken. Momenteel zijn er diverse initiatieven in voorbereiding. Te samen komt dit uit op ca. 5900 m² te onttrekken kantoorruimte. Vooralsnog blijft dit binnen de bandbreedte van 5.800 – 6.700 m² zoals genoemd in het Programma Kantoren. Dit plan is de derde transformatie volgens dit programma waardoor het aantal te transformeren m²'s nu nog ruim onder de genoemde bandbreedte blijft, nl. ca. 2000 m².

Uw college wordt ook bij volgende gevallen geïnformeerd over het aantal getransformeerde/te transformeren m²'s in relatie tot het Programma Kantoren.

Wabo-aanvraag, procedure en VVGB

De aanvraag omgevingsvergunning is nog gedaan onder de oude Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) wetgeving van voor 1 januari 2024 (ingaan Omgevingswet). Daarna is de plantoets gedaan, heeft de Omgevingstafel geadviseerd en is het plan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Onder de Wabo kan een dergelijk wijziging met een kruimelafwijking worden afgedaan. Als een aanvraag voldoet aan het op dat moment geldende beleid kan hier gebruik van gemaakt worden. Een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is dan niet nodig. Zo is de vergunning voor de eerste transformatie op basis van het Programma Kantoren, Huizermaatweg 610, ook afgedaan. Omdat deze aanvraag is getoetst aan het Programma Kantoren en ander vastgelegd beleid, zie afweging hierna, en al wat ouder is, stelt de afdeling voor de aanvraag af te doen via collegemandaat. Een en ander vergelijkbaar met de eerdere transformatie(s) passend binnen het Programma Kantoren.

Overeenkomst

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waar een en ander in is geregeld over de af te geven vergunning, voorwaarden, beleidstukken en kosten. Zie hiervoor de betreffende bijlage. De aanvrager heeft ingestemd met deze concept overeenkomst. Voor wat betreft de overeenkomst, hierop wordt uw college ook gevraagd in te stemmen. Na een positief besluit van uw college wordt deze overeenkomst ondertekend door de aanvrager en de gemeente waarna de vergunning kan worden verleend.

De aanvraag in relatie tot het Programma Kantoren en de benodigde procedure

1.1a. Het vooroverleg plan Gooierserf 254 - nader toegelicht

Het plan voorziet in 12 huurappartementen, waarvan 4 sociale (goedkope) appartementen.

Het bestaande 2-laagse gebouw wordt met twee verdiepingen opgehoogd. 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 bedrijfsruimtes met elk een eigen entree en een centrale entree met inpandige bergruimten voor de appartementen. In de parkeerkelder van het naastgelegen gebouw is in 12 parkeerplaatsen voor het plan voorzien.

1.1b. Medewerking is mogelijk door toepassing van een afwijkingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo)

Het perceel en pand valt onder de werking van het tijdelijke omgevingsplan (voor 1-1-2024 bestemmingsplan, hierna omgevingsplan) Kom-Oost waarin het de bestemming/functie Kantoren heeft. Er is hier een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om medewerking te verlenen aan de omzetting naar woningen. In combinatie met het pand Huizermaatweg 400, maximaal 50. Daaraan zijn voorwaarden verbonden waaraan deze aanvraag in grote lijn aan voldoet.

De aanvraag omgevingsvergunning is gedaan voordat de huidige Omgevingswet in werking trad. Medewerking aan het initiatief is mogelijk met een kleine afwijkingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo). Een eerdere gevallen is een vergelijkbare lijn met collegemandaat aangehouden.

Argumenten

Argumenten voor de benodigde afweging voor de vraag of de transformatie ruimtelijk aanvaardbaar is, treft u hierna aan en 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.

1.2 b. De extra bouwlaag is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar

Het omgevingsplan laat een maximale goothoogte van 12 meter toe. De goothoogte van het plan voldoet hieraan. Omdat er geen bouwhoogte is gegeven past de bovenste terug liggende verdieping met kap ook binnen het omgevingsplan. De afstanden tot de omliggende panden zijn aanvaardbaar, gegeven de situatie en dat er sprake is van een transformatie naar appartementen.

1.2 c. Het gedachte gebruik voor de bedrijfsruimte is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en passend binnen het Programma Kantoren

Het plan is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en passend binnen de kader van het Programma Kantoren. De gevraagde gebruiksvorm op de begane grond conflicteert niet met het gebruik ten behoeve van wonen op de bovenliggende verdiepingen en de omgeving.

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 en ruimte voor fietsen in de kelder. Hierdoor is er minder kans op verrommeling van het terrein. Dit heeft ook een positieve invloed op het aanzicht en de omgeving.

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:

1. de keuze voor de introductie van inpandige berg ruimten en deze niet rondom het gebouw worden voorzien;
2. toevoegen balkons bij diverse appartementen;
3. Vergroenen, i.o.m. de gemeente, van de buitenruimte rondom het gebouw;
4. zodanige inrichting begane grond dat er zowel voor de bedrijfsruimten én voor de bovenliggende woningen een aantrekkelijk entree wordt gerealiseerd.

1.2 f. Bedrijfsfunctie en woonfuncties gescheiden, de positionering van de bedrijfsruimte is goed gekozen

Een en ander doet recht aan het vastgestelde Programma Kantoren, in de plint een zelfstandige bedrijfsruimte met daarboven

woningen. Beide toegankelijk via een entree aan de Gooierserfzijde. Dat is in dit geval een logische keuze.

1.2 g. Het voldoet aan de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030 en Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen

Het initiatief voldoet hieraan. Immers, het voorziet in 12 appartementen, waarvan 4 appartementen voor de doelgroep sociaal (goedkoop). Een en ander is ook vastgelegd in een overeenkomst.

Gezien het feit dat de aanvraag nog uit 2024 stamt en eerder gestuurd is op en voldaan is aan de voorwaarden van de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen (in ieder geval 1/3 sociale/goedkope woningen) adviseert de afdeling om in dit geval niet voor te sorteren op de uitwerking van de motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep' (M4, gemeenteraad d.d. 16 december 2024).

1.2 h Borging doelgroep sociale woningen

Het plan voorziet in 12 appartementen, waarvan 4 sociale (goedkope) appartementen. Een en ander voldoet zoals eerder aangegeven aan de 'Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen'.

Huur

Voor de categorie sociale huur geldt dat dit wettelijk is bepaald te weten een maximale (kale) huur van € 900,07 (prijspeil 2025). Voor de sociale woningen geldt bij verhuur een termijn voor behoud van deze doelgroep van 20 jaar, vergelijkbaar met de eerder vergunde transformatie van Huizermaatweg 610.

Koop

In het geval van koop heeft uw college 29 januari 2024 positief besloten op het collegevoorstel 'Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding'. Voor deze bewoningsverplichting en het anti-speculatiebeding geldt een termijn van 5 jaar.

De gemeenteraad heeft op 3 juni 2024 ingestemd met een tijdelijke verhoging van de maximale verkoopprijs van een sociale koopwoning naar € 275.000,- v.o.n..

Een en ander ten aanzien van huur en koop is ook opgenomen in de met de aanvrager afgestemde anterieure overeenkomst.

Zie tevens onder 'Kanttekeningen' ten aanzien van de motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep' (M4, gemeenteraad d.d. 16 december 2024).

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. Er is sprake van langdurige leegstand;
2. Het initiatief voorziet in ruimte voor economie;
3. De locatie is geschikt te maken voor woningen en is ook passend in de omgeving, zo blijkt uit het plan en de adviezen vanuit de afdelingen;
4. De woningen, zo ook de verdeling, in het plan sluiten volledig aan bij de vereiste doelgroepen (Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw).

1.2 j Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Recent is het plan gepresenteerd aan de CRK. Het advies is voor nu nog 'niet akkoord' maar in hoofdlijn wel positief. Er moet nog gekeken worden naar de uitstraling van de entrees aan de Gooierserfzijde en de gevel aan de vijverzijde. Vooruitlopend hierop vragen wij uw college alvast in te stemmen met onderliggend voorstel. Voorwaarde voor afgifte van een vergunning is natuurlijk wel een positief CRK advies.

1.2 k Eigen terrein en parkeren

De initiatiefnemer realiseert 12 parkeerplekken op eigen terrein in de kelder van het naastgelegen pand Huizermaatweg 400. De maatvoering, toegankelijkheid, doorstroming en verkeersveiligheid van deze parkeeropzet en parkeerplaatsen zijn op orde.

Bestaand

Kantoor 391 m ² (1pp/40m ²) *	= 10 (9,8)
parkeerplaatsen	
Aanwezig eigen terrein	= 0
parkeerplaatsen	
Openbaar gebied (9,8 – 0)	= 10 (9,8)
parkeerplaatsen	

*) volgens BAG

Nieuw

Kantoor 211 m² (1pp/40m²) ** = 5 (5,3)
parkeerplaatsen

12 appartementen < 80 m² á 1,4 (64 m² bvo) *** = 17 (16,8)
parkeerplaatsen

Totaal = 22 (22,1)
parkeerplaatsen

**) volgens tekening aanvraag
'23.088_DO.100_plattegronden_en_situatie_231127.pdf'

***) 4 van de 12 appartementen zijn sociaal maar groter dan 60 m² bvo
dus is de normale parkeernorm voor kleinere woningen á 1,4 pp/won.

Aanwezig eigen terrein = 12
parkeerplaatsen ****

Openbaar gebied = 10 (9,8)
parkeerplaatsen (zie bestaand)

****) gesitueerd in de parkeerkelder onder en gekocht van naastgelegen
pand Huizermaatweg 400. T.z.t. kan dit gevolgen hebben voor de
parkeerbalans voor Huizermaatweg 400 zelf of bij een evt. herontwikkeling
van het pand.

Verschil

Bestaand: In de bestaande situatie zijn er 10 parkeerplaatsen
nodig. Al deze parkeerplaatsen zijn in het openbare gebied
gesitueerd.

Aanvraag: In de gevraagde situatie zijn er 22 parkeerplaatsen
nodig. Hiervan zijn er 12 ten behoeve van de woningen in de
parkeerkelder gesitueerd. De overige 10 parkeerplaatsen zijn in
openbaar gebied gesitueerd. Een totaal van 22 en dus voldoet het
aantal parkeerplaatsen voor de aanvraag.

Salderen

Bestaande en nieuwe parkeerbehoefte is te salderen. Het pand
heeft niet langer dan 3 jaar leeg gestaan.

Bovenstaande afwegende is er reden om medewerking te verlenen
aan dit plan.

1.3 Voorwaarden medewerking

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

1.3.a In overleg met de aanvrager worden delen langs de gevel in eigendom van de gemeente op kosten van de aanvrager vergoed. Dit draagt bij aan verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, het verstevigen en ontwikkelen van 'groene waarden' en verbetering van de biodiversiteit.

1.3.b Bij het verlenen van de vergunning wordt voorzien in een bedrijfsruimte op de begane grond, een voorwaarde voor het Programma Kantoren.

1.3.c Het aandeel sociaal (4 huur koopappartementen) wordt tussen gemeente en initiatiefnemer geborgd via een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is als bijlage toegevoegd. De overeenkomst wordt getekend voordat de vergunning wordt verleend en is onderdeel van deze vergunning.

1.3.d 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 aantoon 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. De woonkwaliteit van de appartementen op zich en het complex in totaal is bij een afweging op dat moment van belang.

1.3e Eerder is bij de vaststelling van het omgevingsplan Kom-Oost waar deze ontwikkeling binnen valt ook een hogere waarde vanwege het wegverkeer vastgesteld. Een besluit hierover is dus al genomen. Concreet komt dat neer op een binnenwaarde van 33 dB (nieuwbouweis), tenzij de initiatiefnemer met een financiële/technische onderbouwing aantoont dat daaraan niet kan worden voldaan. Dat is in dit geval niet gevraagd.

Advies afdeling Omgeving: medewerking verlenen

Dit plan 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.

Kanttekeningen

Ondanks het voorgestelde collegemandaat is voor deze oudere aanvraag wel gekeken of de eerder gemaakte afspraken in de geest van de op 16 december jl. door de gemeenteraad aangenomen motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep' (M4, gemeenteraad d.d. 16 december 2024) zijn. De hiervoor op te stellen regeling moet nog worden opgesteld en wordt niet op kortere termijn als beleidslijn vastgelegd. Wel zijn onderstaande punten in lijn met de motie in januari 2025 voorgelegd aan de aanvrager:

- verdeling woningen moet in ieder geval voldoen aan 1/3 goedkoop plus 1/3 middelduur
- bij koop geldt in het kader van de opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding een termijn van 10 jaar in plaats van de eerder gecommuniceerde (en vastgestelde) 5 jaar
- toets inkomen bij toewijzing woningcategorie goedkoop en middelduur
- Huizer ingezetene en daarna regio ingezetene hebben voorrang bij de eerste toewijzing.

De aanvrager heeft aangegeven in te kunnen stemmen met punt 1, 3 en 4. Voor wat betreft punt 2 willen zij vasthouden aan de eerder overeengekomen (en huidige beleidslijn) termijn van 5 jaar ten aanzien van opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding.

De aanvraag voldoet aan de huidige beleidslijn zoals verwoord in de 'Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw' waarbij uitgegaan wordt van in ieder geval 1/3 aan sociale (goedkope) woningen. Dat is het geval bij deze aanvraag. Eerder is ook gestuurd op deze bestaande beleidslijn. De termijnen voor huur en koop zijn eerder in dit voorstel toegelicht en opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Alternatieven

U voelt niets voor het plan dat nu voorligt, het sluit niet aan op de recente motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep' van de gemeenteraad. Er wordt dan geen vergunning voor transformatie naar appartementen en bedrijfsruimte verleend. Dit besluit staat open voor bezwaar. Omdat het gaat om een aanvraag van eind 2024 is voor te stellen dat bij een afwijzing bezwaar wordt gemaakt. Omdat eerder gestuurd is op alleen bestaand beleid ten aanzien van doelgroepen bestaat er een risico dat de aanvrager bij een bezwaarprocedure in het gelijk wordt gesteld.

Financiën	Voor het afgeven van de vergunning worden leges gerekend. Andere kosten voor bijvoorbeeld de kosten voor het aanpassen van of schade aan openbaar gebied zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.
Participatie	Conform de wettelijke procedure als onderdeel van de aanvraag. Er is bij de planontwikkeling contact geweest met de burens over de plannen. Deze hadden geen bezwaren. Formeel bestaat er bij het afgeven van de vergunning nog de mogelijkheid tot bezwaar.
Communicatie	De aanvrager wordt geïnformeerd over uw besluit.
Uitvoering en evaluatie	Beslist u conform het advies, dan wordt de aanvraag omgevingsvergunning verleend. • Onderdeel van de procedure is de ondertekening van een anterieure overeenkomst die, naast het kostenverhaal, voorziet in de hiervoor beschreven borging van de 4 sociale (goedkope) appartementen voor huur of koop. Om misverstanden te voorkomen is ondertekening door de initiatiefnemer nodig voordat de omgevingsvergunning wordt afgegeven. Deze anterieure overeenkomst is onderdeel van de vergunning. • De toegestane gebruiksvormen van de bedrijfsruimte worden vastgelegd via de omgevingsvergunning middels een kleine afwijkingsprocedure. Hierbij valt te denken aan gebruik t.b.v. kantoor, dienstverlening, bedrijven tot cat. 2.1, maatschappelijke- en (para)medische functies en vergelijkbare gebruiksvormen. De functies zijn vergelijkbaar met de eerdere vergunning voor transformatie volgens het Programma Kantoren van het pand Huizermaatweg 610.
Geheimhouding	Niet van toepassing.
Mede geadviseerd door	Afdeling Openbare werken / Team Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen (Verkeer).
Bijlagen	• Gooierserf 254 (impressie, gevels, plattegronden, situatie, doorsneden) • Anterieure overeenkomst (concept)