

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.313383 / D.1875991
Datum document	23 april 2025
Onderwerp	Vooroverleg transformatie kantoorpand Gooierserf 400
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	19 september 2025

Toelichting besluit

Advies	Een principe akkoord afgeven voor voorliggend vooroverleg voor de transformatie van het kantoorpand Gooierserf 400 naar 12 appartementen en een zelfstandige bedrijfsruimte in de plint. Het toetsingskader hiervoor is het Programma Kantoren en vergelijkbaar met de eerdere instemming inzake vergelijkbare transformaties.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	Eerder is een vooroverleg ingediend voor de transformatie van het pand Gooierserf 400 (Z.313383 / 2023-2778). Voor het plan zie bijlage 1 en bijlage 2 .

Kaders	• 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)
Doel/beoogd effect	Het doel van dit voorstel is om inzichtelijk te maken waarom positief tegen dit initiatief wordt aangekeken zodat het plan voor 12 appartementen en een bedrijfsruimte op de begane grond verder kan worden uitwerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning.
Argumenten	<i>Programma Kantoren</i> Op 7 maart 2022 heeft u het Programma Kantoren als ook het Programma Detailhandel vastgesteld. Beide programma's hebben vooral tot doel om zorgvuldig om te gaan met de bestaande wekgelegenheid. 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 vvo (scenario werkgelegenheidsontwikkeling hoog) en maximaal 6.700 m² vvo (scenario werkgelegenheidsontwikkeling laag) kantoorruimte te onttrekken. Met deze ontwikkeling wordt ca. 478 m² vvo aan kantoorfunctie onttrokken. Momenteel zijn er diverse initiatieven in voorbereiding. Samen komen deze initiatieven, inclusief deze, uit op ca. 5900 m² vvo te onttrekken kantoorruimte. Vooralsnog blijft dit binnen de bandbreedte van 5.800 – 6.700 m². <i>Toetsing op hoofdlijnen</i> Het vooroverleg lijkt op het eerste gezicht te voldoen aan het Programma Kantoren. De benodigde leegstandsduur is

aangetoond, zie marktupdate in **bijlage 3**. Natuurlijk dient de initiatiefnemer ook te voldoen aan de andere voorwaarden zoals doelgroepen (huidig beleid), woonkwaliteit en vergroening. Dit is bekend bij de initiatiefnemer en wordt meegegeven bij een verdere uitwerking van het vooroverleg plan. Dit wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning opnieuw getoetst, vergelijkbaar met eerdere transformatieverzoeken voor Huizermaatweg 610, Huizermaatweg 560 en Gooierserf 254.

Tijdelijke verhuur

Recent heeft de afdeling ingestemd met tijdelijke verhuur van de begane grond voor een fysiotherapiepraktijk. Het idee van de initiatiefnemer is dat deze praktijk zich ook vestigt op de begane grond nadat het pand is getransformeerd. Hier zijn ook afspraken over tussen de partijen.

Parkeren

Bestaand

956 m² tbv van de huidige kantoorbestemming á 1 ppl per 40 m²
= 24 (23,9) parkeerplaatsen

Op dit moment zijn er in totaal 14 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De overige 10 (24-14) worden geacht aanwezig te zijn in het openbare gebied.

Nieuw

Fysio (praktijkruimte, is minst gunstig) 138 m² / 20 = 7 (6,9)
parkeerplaatsen

4 x 0,7 (app. goedkoop/sociaal ≤ 60 m² bvo) = 2,8

8 x 1,4 (app. middelduur+duur ≤ 80 m² bvo) = 11,2

Totaal 21 (20,9) parkeerplaatsen

In het plan worden alle 21 voor het plan benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein nieuw aangelegd. Maatvoering van de parkeerplaatsen is 2,5 bij 5,13

meter. Zie tevens **bijlage 4**. Voor het bijbehorende verkeersadvies zie kop 'Mede geadviseerd door' hieronder.

Wijzigingsbevoegdheid tijdelijk omgevingsplan, deelgebied Kom-Oost

Naast dat het vooroverleg moet aansluiten bij het Programma Kantoren en bestaan beleid geldt er voor dit adres ook een wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk omgevingsplan. Onder voorwaarden kan de bestemming 'Kantoor' worden omgezet

naar 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het vooroverleg lijkt voor zover op dit moment bekend te voldoen aan de voorwaarden van de geldende wijzigingsbevoegdheid. Als dat zo is kan bij een passende aanvraag de vergunning worden verleend middels een zogenaamde omgevingsplanactiviteit (OPA). Zo niet dan kan beargumenteerd worden afgeweken door uw college via een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In beide gevallen moet het plan voldoen aan bestaand beleid zoals het Programma Kantoren en het Compensatiefonds Sociale Woningbouw. Bij een aanvraag wordt gekeken naar de juiste procedure.

Bevoegdheid tot afwijken

U heeft als college de bevoegdheid om van het tijdelijke Omgevingsplan af te wijken en via een ruimtelijke procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een BOPA) medewerking te verlenen als u vindt dat het gevraagde vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Oftewel, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarvoor is een belangenafweging nodig.

Vanuit de afdeling wordt op dit moment positief geadviseerd op dit vooroverleg. De uitgangspunten worden bij de aanvraag opnieuw/nader getoetst.

Kantttekeningen

Tav het omgevingsplan (bouwvlak)

In het vooroverleg wordt gevraagd om het bouwvlak iets te verruimen zodat er kwalitatief betere woningen gerealiseerd kunnen worden. Stedenbouwkundig is dit voor te stellen. Een en ander heeft geen gevolgen voor het parkeren (aantallen of gebruik) of inrichting van het eigen terrein.

Tav bestaand beleid (zoals Programma Kantoren, Compensatiefonds en Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding)

Een verder uitgewerkt plan moet natuurlijk aan de huidige regelgeving en beleidslijnen voldoen. Dit weet de initiatiefnemer en hier zal bij een aanvraag ook op worden getoetst.

Tav motie 'Behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep'

Recent heeft de gemeenteraad aangegeven eerst te willen wachten op het nieuwe rijksbeleid ten aanzien van wonen (Wet versterking regie op de volkshuisvesting) voordat de motie uitgevoerd moet worden. Mocht deze wet inmiddels zijn

	aangenomen of er aanvullend beleid vanuit Huizen zijn vastgesteld dan is dit de basis voor toetsing van de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.
Alternatieven	Niet instemmen met het betreffende vooroverleg. Het plan moet binnen de kaders van het omgevingsplan (bouwvlak) worden uitgewerkt.
Financiën	Een en ander ten aanzien van de vergunning is geregeld in de legesverordening. Voor evt. andere zaken wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Dit wordt bij een verdere uitwerking en voorafgaand aan evt. afgifte van een omgevingsvergunning opgepakt.
Participatie	De aanvrager heeft ten tijde van het vooroverleg contact gehad met eigenaren van de enkele omliggende percelen. Deze zijn op de hoogte van de plannen en akkoord. Een en ander wordt nader op papier gezet voor de aanvraag omgevingsvergunning.
Communicatie	De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit.
Uitvoering en evaluatie	Na een principe akkoord van uw college kan de aanvrager het plan verder uitwerken tot een aanvraag omgevingsvergunning. Hierbij wordt opnieuw getoetst aan de benodigde kaders. Hierbij wordt ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies op het verder uitgewerkte plan gevraagd.
Geheimhouding	Niet van toepassing.
Mede geadviseerd door	Verkeer heeft positief geadviseerd op het vooroverleg plan, zie bij Argumenten onder <i>Parkeren</i> . Zie tevens bijgevoegd positief verkeersadvies, bijlage 5 .
Bijlagen	1. VO Gooierserf 400_Plan gooierserf 400 2. VO Gooierserf 400_Schetsontwerp Gooierserf 400 presentatie 3. VO Gooierserf 400_Memo markupdate 4. Opzet en afmetingen parkeren eigen terrein 5. Advisering verkeer - Gooierserf 400 september 2025

6. Beantwoording vragen en akkoord pfh d.d. 15-9-2025