Havenstraatgroep.

Havenstraatgroep
p/a Havenstraat 76
1271 AG HUIZEN

Aan onze mede-inwoners van Huizen
p/a de gemeenteraad van Huizen
Postbus 5
1270 AH HUIZEN

Huizen, 1 juni 2021

Betreft: informatie over ons plan en het aankoopproces van het BN-fabrieksterrein

Beste mede-inwoners, geachte leden van de raad,

Samen met twee investerende bouwers is het ons vanaf januari dit jaar, na circa vier maanden plannen maken en onderhandelen, niet gelukt om het BN-fabrieksterrein aan de Havenstraat met behoud van alle panden aan te kopen van BN. Door het mislukken van de aankoop hebben wij ook de cultuurhistorisch waardevolle panden niet kunnen redden van de sloop door BN.

De investerende bouwers, die gedurende de gevoeligheid van aankoopproces en het dossier buiten beeld wilden blijven, waren – net als wij – geïnspireerd om een gebied van betekenis voor Huizen te realiseren, op basis van een financieel haalbare businesscase. Zij hadden zich gecommitteerd aan ons plan, dat u kent van het Raadspodium uit 2017.

De aankoop is na vele hindernissen te hebben overwonnen uiteindelijk mislukt omdat de gemeente het standpunt ingenomen heeft geen medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de noodzakelijke kostendrager 'wonen' voor het Cultuurkwartier, danwel het verlenen van een financiële bijdrage als (gedeeltelijk) alternatief.

Onze bedoeling met het plan en de aankoop van het BN-fabrieksterrein was uw ambitie, visie en invullingswensen ('Cultuurkwartier') voor dit gebied te realiseren. Deze zijn onder meer vastgelegd in de Toekomstvisie 2008-2020, de Structuurvisie 2011, het ontwerp en de fasering herontwikkeling Havenstraat Karres en Brands 2013, de tender herontwikkeling Krachtcentrale 2014/2015 en de Cultuurnota 2020-2023 en diverse raadsstukken. Ook heeft u in dat kader besluiten genomen over bescherming van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden, waarop wij dankbaar hebben kunnen inspelen en waarmee de situatie is gecreëerd om met BN in gesprek te gaan.

Omdat u informatie ontbreekt over het plan en het aankoopproces, voelen wij ons genoodzaakt u te informeren over de feiten. We zijn van mening dat u recht hebt op deze informatie, omdat u nadrukkelijk uw betrokkenheid hebt vastgelegd bij het vervolgtraject van het BN-fabrieksterrein en het Cultuurkwartier, zeker als er zich een kostendrager zou aandienen (o.a. het Raadsbesluit van 13 december 2018).

Maar deze brief is ook bedoeld om u nog perspectief te bieden voor realisatie van uw visie op dit gebied, zelfs nu de aankoop is mislukt, alle cultuurhistorisch waardevolle

panden inmiddels zijn gesloopt en het gebied in delen is verkocht aan bedrijven, in afwachting van de benodigde bodemsanering en bouwplannen.

Het plan en het aankoopproces hebben wij beknopt samengevat in de bijlage.

De twee investerende bouwers hebben samen met ons driemaal een bestuurlijk overleg gehad met de gemeente. Daarin hebben wij het verzoek gedaan om medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van wonen op een deel van het terrein. Daarbij hebben we een aantal scenario's uitgewerkt, omdat een plan eigenlijk nog onmogelijk was. Bijvoorbeeld gelet op een nader in samenwerking uit te werken parkeeroplossing die miljoenen zou kunnen schelen bij dubbelgebruik met bv. Lidl. Daarbij zou wonen een toevoeging zijn aan het werkprogramma, geen vervanging daarvan. Dit was de noodzakelijke kostendrager voor het Cultuurkwartier. Om de bestemming wonen mogelijk te maken, zou het bestemmingsplan van het BN-fabrieksterrein in een afgebakende zone aangepast moeten worden naar 'gemengd gebied'. Dat is een dynamisch gebied met diverse functies waarbij de omgevingskwaliteit anders is dan van een rustige woonwijk, wat voor de toekomstige bewoners dan een gegeven en bewuste keuze is. Denk daarbij aan De Binckhorst in Den Haag. Ook het bestemmingsplan en de milieuvergunning van BN vereisten aanpassing, maar dit zou de activiteiten gelet op de reeds vergaand aangepaste bedrijfsvoering en toekomstplannen niet schaden. Bovendien moet de milieuvergunning van BN sowieso al worden aangepast, want die is gebaseerd op een niet meer bestaande situatie en grotere milieuklassering dan nodig voor de huidige bedrijfsactiviteiten die bovendien voortdurend worden afgebouwd. Met BN was in het akkoord over de aankoop reeds afgesproken dat zij daaraan medewerking zouden verlenen om wonen mogelijk te maken. Ook bedrijfsactiviteiten van andere bedrijven in de omgeving werden door ons plan op basis van analyse niet gehinderd. Desondanks zou bij uitwerking natuurlijk veel werk moeten worden verzet om de benodigde aanpassingen te effectueren. Wij hebben de gemeente daarom gevraagd om – door de ons wederzijds bekende uitdagingen heen – samen te zoeken naar mogelijkheden het mogelijk te maken. Ook is voorgesteld dat als wonen niet – of in onvoldoende mate – mogelijk gemaakt zou kunnen worden, de gemeente via andere weg een financiële bijdrage zou kunnen leveren aan het afdekken van de onrendabele top, in onze opvatting in lijn met het Raadsbesluit van 13 december 2018. De regionale visie op werklocaties is bij de overleggen ook aan de orde geweest. Wij hebben aangegeven dat ons programma volop werkgelegenheid zou genereren, ook voor laaggeschoold werk, in een veelheid van sectoren. Bij specifieke invullingswensen vanuit de gemeente voor sectoren, bijvoorbeeld bouwnijverheid of maakbedrijven, is de bereidheid aangeboden deze in te passen in ons plan.

In elk van deze drie overleggen is door de gemeente het standpunt ingenomen dat er géén medewerking kon worden verleend aan wonen aan de BN-zijde van de Havenstraat. Daarop is door ons en de investerende bouwers doorgevraagd wat de basis was voor de bestuurlijke opvatting dat de Havenstraat de principiële grens zou moeten zijn voor wonen. Daarop zijn ons na het overleg een set documenten verstrekt: het coalitieakkoord, werklocatie gerelateerd beleid en de geurcirkel van een bedrijf in de omgeving (waar wij overigens buiten bleven). Behoudens deze documenten van algemene strekking kon ons geen situatie specifeke analyse van de milieuzonering als basis voor de bestuurlijke opvatting worden verstrekt. De gemeente wilde daar in het laatste overleg nadrukkelijk verder ook niet meer over in gesprek. Het standpunt was

bepalend en onveranderlijk. Ook is aangegeven dat er ook geen middelen beschikbaar waren voor een eventuele financiële bijdrage aan de onrendabele top. Besproken is nog onze optie om gezamenlijk te kijken naar donorlocaties, nog niet in beeld zijnde kansen voor gemeentelijke gronduitgifte waarvan de opbrengsten geoormerkt zouden kunnen worden voor de onrendabele top van heb BN-fabrieksterrein. Daar was echter weinig vertrouwen in.

Wij hebben de aan ons gevraagde vertrouwelijkheid gedurende het bestuurlijk overleg met de gemeente in acht genomen, in alle vertrouwen op de door de gemeente gewenste zorgvuldige politieke belangenweging, mede gelet op de benodigde voortvarendheid vanwege de einddatum waarop de exclusieve koopoptie van BN verlopen zou.

Omdat het plan zonder de gevraagde medewerking van de gemeente niet financieel haalbaar was, en zij op korte termijn wel eigenaar dreigden te worden, hebben de twee investerende bouwers enkele dagen na het laatste bestuurlijk overleg daarom moeten besluiten niet langer gebruik te kunnen maken van de exclusieve koopoptie van BN. Zij zouden – als zij de aankoop door hadden laten gaan – in de situatie komen de panden te moeten slopen en het maatschappelijke programma te moeten schrappen, om het financiele verlies enigszins af te dekken. Daarmee zouden zij tegen hun eigen visie in moeten handelen en bovendien een groot risico nemen op reputatieschade, wat voor hen begrijpelijkerwijs onaanvaardbaar was.

Na het mislukken van het aankoopproces hebben we als Havenstraatgroep en investerende bouwers afgesproken ieder onze eigen weg weer te gaan, waarbij de twee investerende bouwers om hen moverende redenen verder buiten beeld wensen te blijven, wat wij hebben te respecteren. Deze brief is daarom niet mede namens hen. Als Havenstraatgroep hebben wij hen bedankt voor hun inzet en investering om dit plan voor Huizen te willen realiseren. We hadden allen het gevoel er meer dan het maximale aan gedaan te hebben en hadden er naast de teleurstelling toch een vorm van vrede mee.

Drie weken na het mislukken van het aankoopproces kregen wij vanuit de Havenstraatgroep vragen van raadsfracties over ons plan en het aankoopproces. Uit deze vragen kregen wij echter de indruk dat als partijen al waren geïnformeerd, de informatie niet correspondeerde met ons plan en het proces zoals wij dat feitelijk kenden. Bij ons is al doende de indruk ontstaan dat het standpunt geen medewerking te verlenen geen brede basis had in de raad. Daardoor is bij ons logischerwijs twijfel ontstaan over de zorgvuldige politieke belangenweging waarop wij mochten vertrouwen.

Binnen drie dagen na beantwoording van de vragen – en inmiddels drie weken na het teruggeven van de koopoptie aan BN – heeft de gemeente contact opgenomen met de investerende bouwers, waarbij zij zich wél bereid verklaarde om medewerking te verlenen aan het toevoegen van wonen, op een deel van het BN-fabrieksterrein. De twee investerende bouwers werd diezelfde dag door de gemeente gevraagd of men met deze toezegging alsnog bereid was om het proces te hervatten. De bereidheid was er, maar er was echter geen redelijke mogelijkheid meer tot aankoop: er bleken inmiddels vergaande overeenkomsten te zijn aangegaan met andere kopers en de vraagprijs bleek onaanvaardbaar hoger dan eerder overeengekomen. Hiermee viel alsnog het doek voor ons plan, mede gelet op de inmiddels ingezette verdere sloop.

Welk perspectief is er nu – met de sloop van de cultuurhistorische waardevolle panden en de grondverkoop aan bedrijven – in onze ogen nog op realisatie van uw visie, het Cultuurkwartier? Onze suggestie, een laatste kans, is om als raad te sturen op het maken van een integraal plan samen mét de nieuwe eigenaren van het BN-fabrieksterrein, de Krachtcentrale, BN en de gemeente als stakeholders. In onze ogen kan dit plan alleen worden vormgegeven door een onafhankelijk opererende externe kwartiermaker die met kennis van zaken tussen alle partijen in met toegang tot alle informatie in staat wordt gesteld oplossingen te creëren. Als de raad ook bereid blijkt om – op voorwaarde van realisatie van het Cultuurkwartier – wonen toe te staan, ontstaan er financiële middelen waarmee gestuurd kan worden. Ook heeft de gemeente als bevoegd gezag op allerlei aspecten voor alle betrokken stakeholders middelen in handen om te sturen op medewerking in de juiste richting. Mocht dit niet tot het gewenste succes leiden, zou daadkrachtig moeten worden opgekomen voor het belang van de door u gewenste Krachtcentrale. Die wordt de beloofde omgeving (fase 2 herontwikkeling Havenstraat) dan ontzegt als zij dreigt te worden ingebouwd door volumineuze bedrijven. Daarmee kan haar voortbestaan in direct gevaar komen en wordt de Havenstraat logischerwijs (weer) een gewone weg op een bedrijventerrein. Daarmee zijn we dan terug bij af (2013).

Als Havenstraatgroep hebben wij sinds 2015 met het oog op maatschappelijk belang gevochten voor behoud van dit laatste resterende stuk Huizer cultuurhistorisch industrieel erfgoed. We hebben initiatief genomen door uw visie te vertalen naar een plan, en toekomstige gebruikers en investerende partners te verleiden en verbinden. Het bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak voor behoud van de cultuurhistorisch waardevolle panden op het BN-fabrieksterrein bleek (helaas) niet groot genoeg om sloop te keren. Wij en vele anderen hebben daar iets in gezien dat voor Huizen opnieuw van grote betekenis kon worden. De kans op een unieke, attractieve en verbindende locatie met Huizer DNA is daarmee kleiner geworden.

Wij hebben mede met steun vanuit de raad de kans kunnen creëren met ons plan de economische belangen te koppelen aan maatschappelijke belangen zoals erfgoed, cultuur, toerisme en educatie. Deze kans is helaas voorbijgegaan. Desondanks is nog steeds een betekenisvol Havenstraatgebied mogelijk, maar anders. Laat dát dan óns erfgoed zijn.

Wij hopen dat u met deze informatie in staat bent een beeld en een mening te vormen voor verdere besluitvorming. De uitkomst daarvan is dan goed geïnformeerd en democratisch totstandgekomen, welk besluit daar ook uit volgt.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,
De Havenstraatgroep

Peter Baas
Pieter Hogenbirk
Christiaan Koop
Peter Kos
Jaco van Vliet
en supporters

Havenstraatgroep.

Bijlage bij brief | overzicht plan en aankoopproces

Disclaimer: verstrekte informatie is niet voor publicatie.

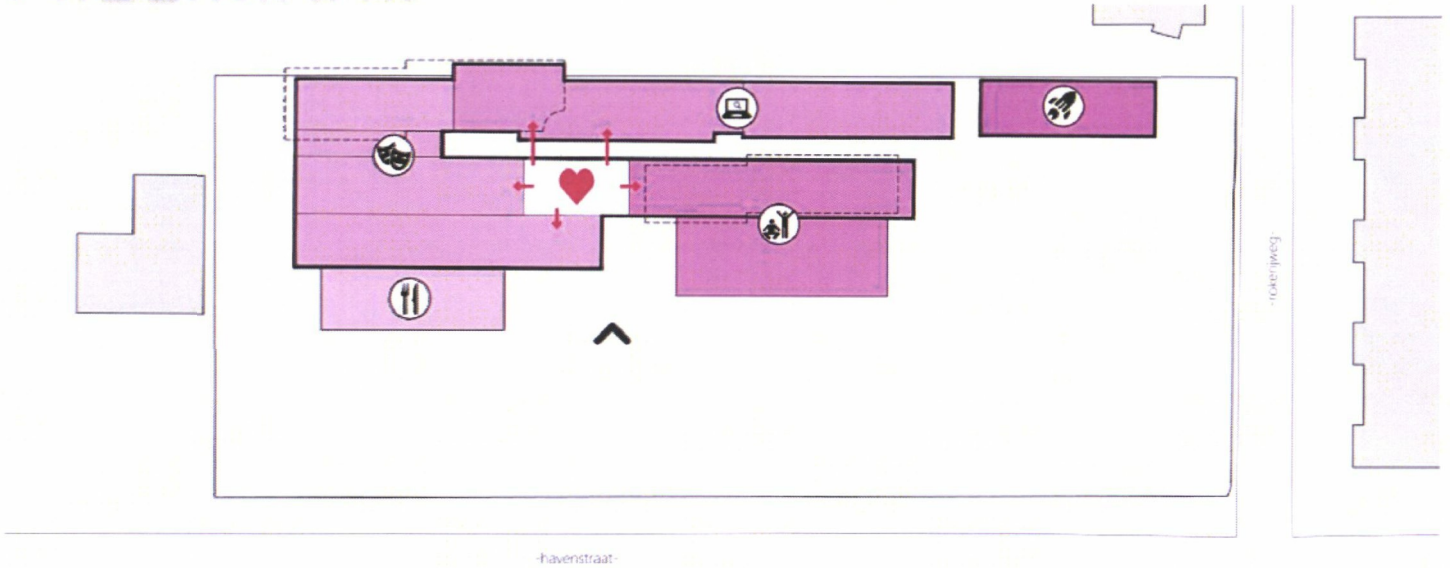
Het plan.

Gepresenteerd aan de gemeente, bewerkt

Behoud van gebouwen &
karakter

Vertrekpunt: plan Havenstraatgroep

PROGRAMMA



Hart (centrale ontsluiting).
200 m²

Theater (750 m²), **evenementen** (1000 m²), **muziek** (600 m²), **museum** (1500 m²).
Begane grond = 1500 m². Verdieping/insteek = 850 m².
Nieuwbouw, op het dak = 2x750 m² = 1500 m².

Local heroes, horeca (600 m²).
Nieuwbouw, begane grond = 400 m², verdieping = 200 m².

Sportschool (3000 m²)
Begane grond = 600 m² 2x verdieping/insteek = 2x600 = 1200 m².
Nieuwbouw, begane grond = 600 m².
Nieuwbouw, op het dak = 600 m².

Kantoor, ict-bedrijf (2000 m²).
Begane grond = 1000 m², verdieping/insteek = 1000 m².

Kantoor, start-ups (350 m²).

Programmatische invulling

Aan het functionele concept kan de volgende invulling worden gegeven:

Cultuur	▪ Goois Museum met erfgoedhuis en regionale VVV ▪ Theater/podium/filmhuis (vb. theaterzaal, filmzaal, evenementen) ▪ Muziekhuis (vb. opnamestudio, oefenruimten)
Werken	▪ Kantoren (flagship) creatieve industrie, technologie en media (vb. BN, ICT, KP) ▪ Flexwerkplekken (vb. horecaruimte) ▪ Maak- en handelsbedrijven (vb. meubeldesign) ▪ Detailhandel (ondergeschikt) ▪ Startup-ruimte (vb. unitbouw inpandig) ▪ Snellaadlocatie E-voertuigen (parkeerfaciliteit met transit-bikes)
Leren	▪ Lokale vakschool en leerwerkplekken (vb. kookacademie, horecaschool) ▪ Openbare studieruimte (vb. dependance bibliotheek)
Horeca	▪ Lokale specialiteitenkeuken/restaurant/winkel (vb. brood, vis, kaas) ▪ Catering overige functies (werken, cultuur, recreatie, leren)
Recreatie	▪ Sportschool (sporteducatie, fitness, lifestyle, wellness) ▪ Playstation (indoor courts, skatepark, playground)

Cepezed-kantoor,
als referentie voor de
kantoorfuncties

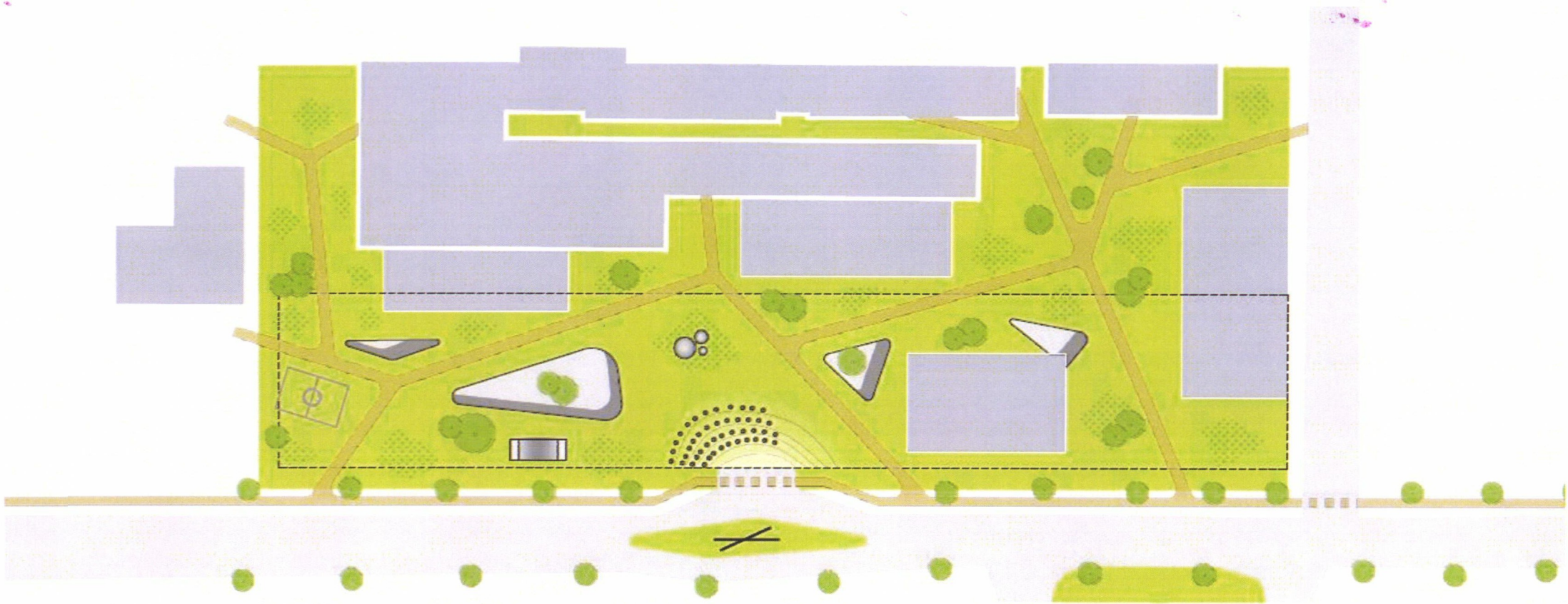
Powerstudio,
voor onze nog anonieme
artiest

Energiehuis Dodrecht, als referentie voor Huizer Museum,

Theatervloer voor Spant

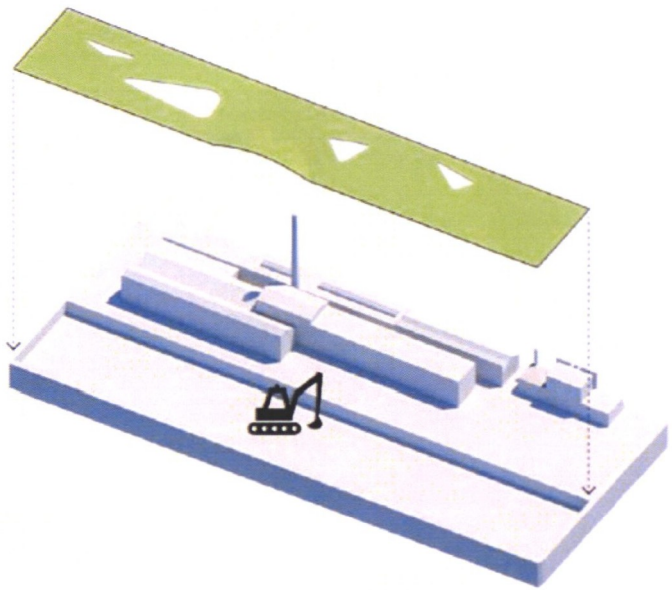
en andere podium functies
volgens de Cultuurnota.

Eataly als referentie voor het horecaconcept.

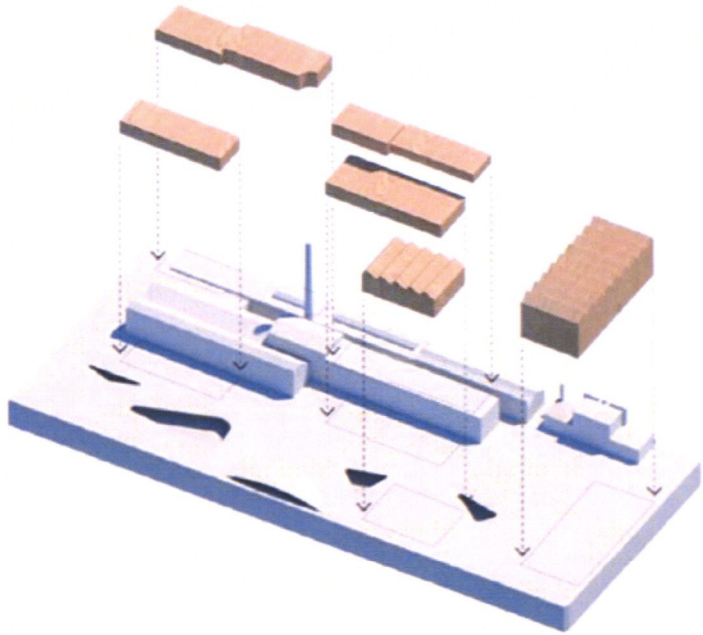


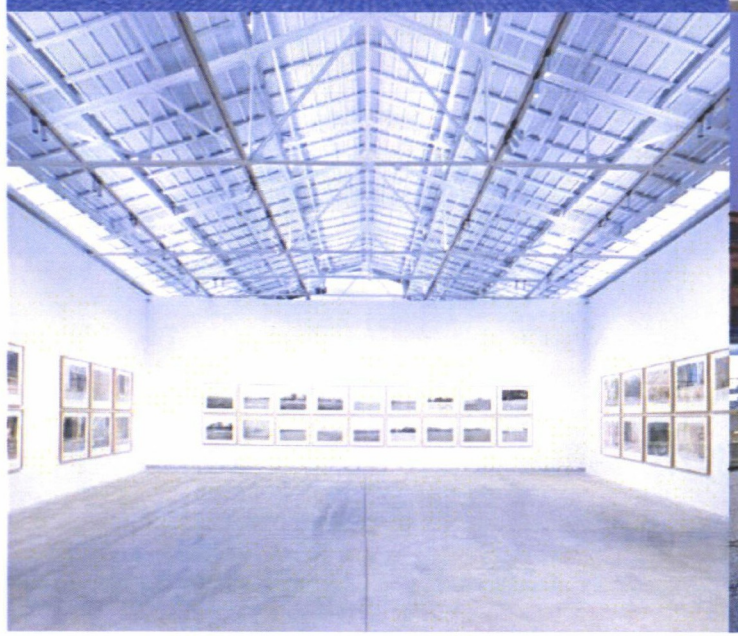
Aanpak

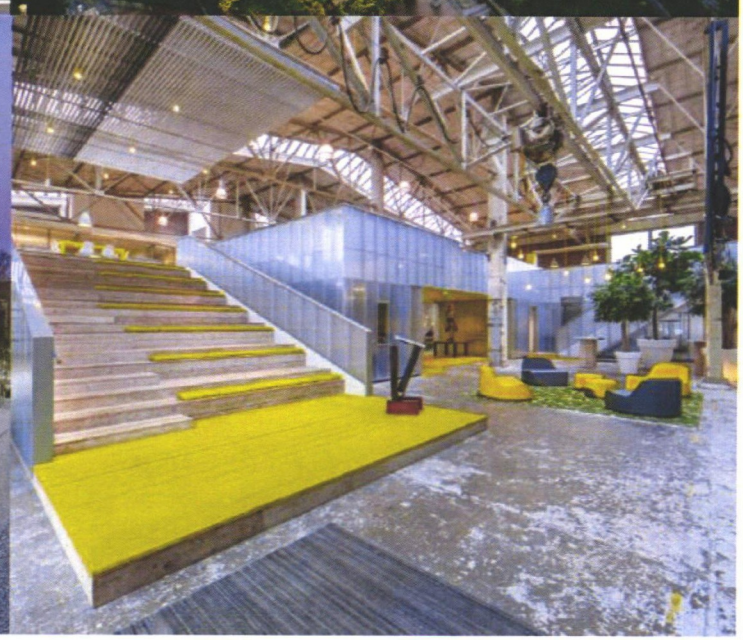
Saneren en halfverdiept parkeren

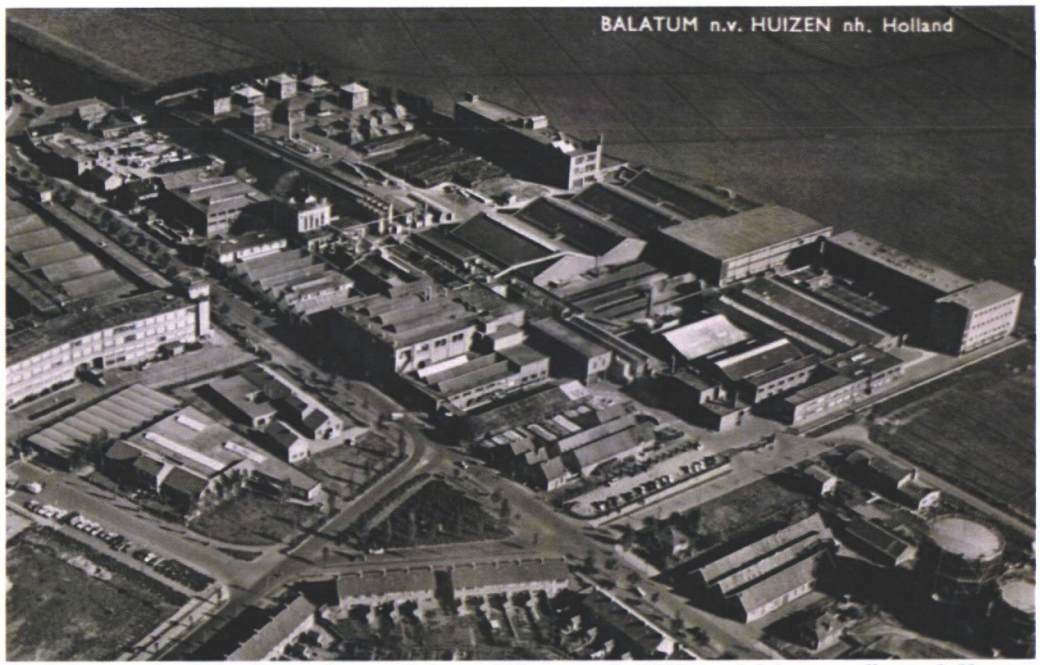


nieuw programma in, aan, op en voor
de bestaande gebouwen





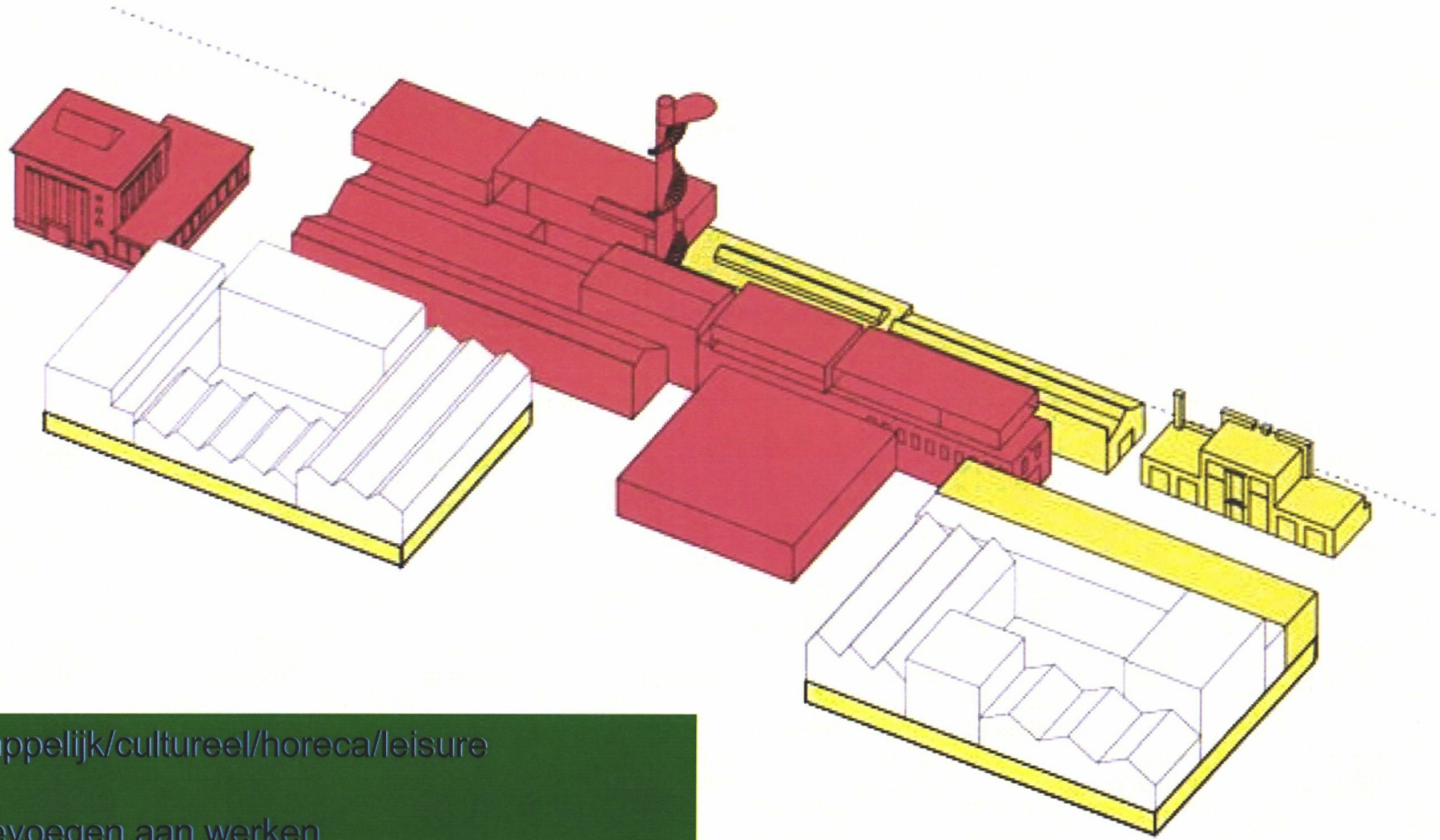




Luchtfoto van het fabriekscomplex van Balatum NV omstreeks 1960 (ansichtkaart, collectie J. Hoegee, https://www.flickr.com/photos/157991588@N03/). Op deze foto valt te zien dat gebouw 44 en nog slechts de helft van gebouw 45 zijn gerealiseerd.

Het oude fabriekscomplex met parallelle langgerekte zadeldaken

Kostendrager: wonen toevoegen aan werken



Rood – maatschappelijk/cultureel/horeca/leisure
Geel – werken
Wit – wonen toevoegen aan werken

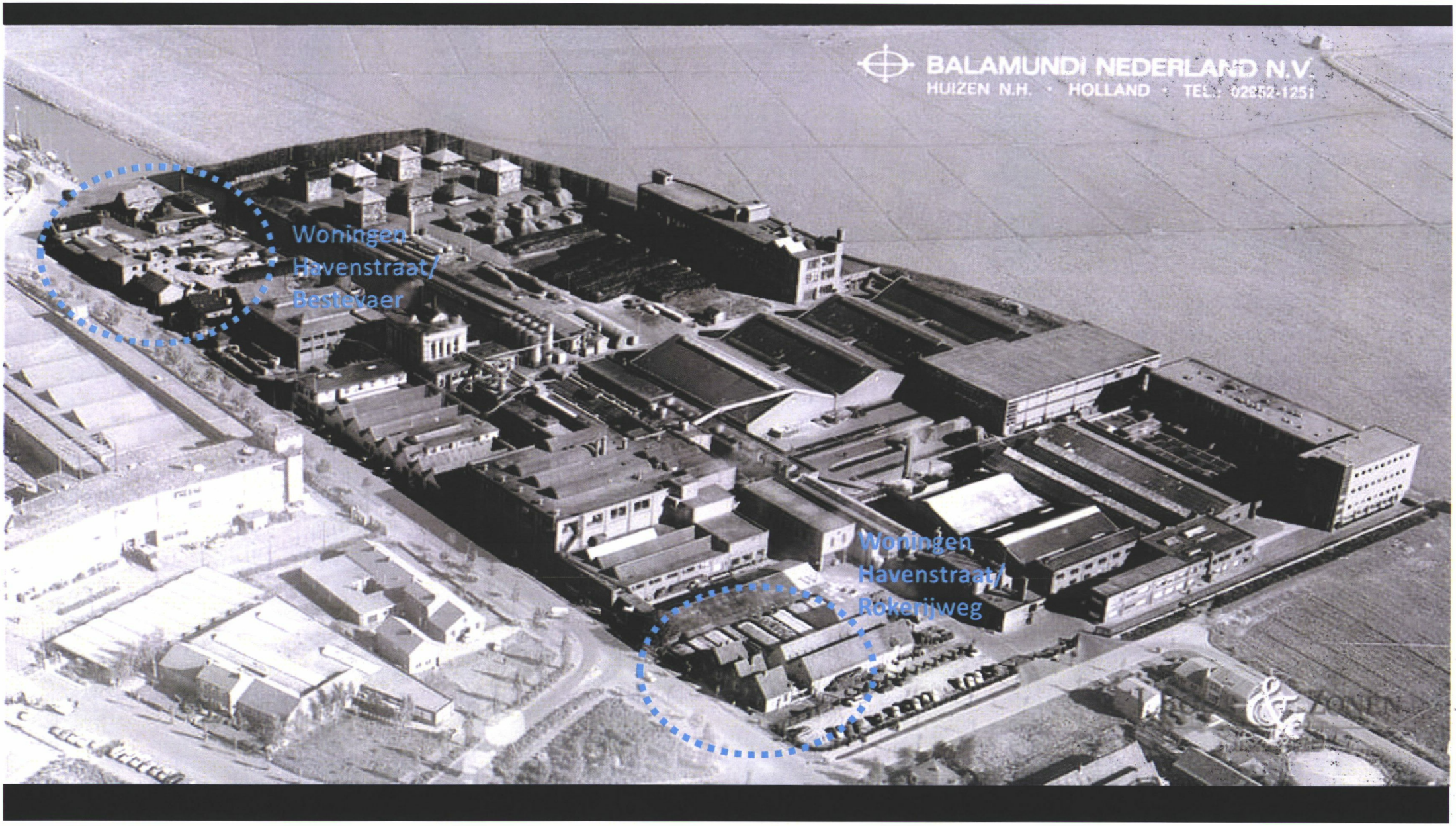
In situ saneren onder de
bestaande gebouwen.
Overname saneringsplicht.

Wat betekent ons voorstel voor Huizen?

- Álle vijf beleidsambities van de gemeente worden gerealiseerd:
  1. Havenstraat als verbinding Oude Haven - Oude Dorp (en O-W)
  2. Fabrieksterrein als attractief verblijfsgebied aan de verbinding
  3. Fabrieksterrein als hotspot voor cultureel-maatschappelijk programma
  4. Behoud erfgoed en monumenten met transformatie bestaande gebouwen
  5. Werkgelegenheid ook voor lager onderwijsprofielen met breed palet
- Zet Huizen op de kaart voor bezoekers, impuls bestedingen en werk
- Werkgelegenheid toekomstsectoren: recreatie, toerisme, creative
- Toevoeging woonruimte voor mix aan doelgroepen

Betekent dit verkleuren van ‘t Plaveen?

- Nee. Het blijft bedrijventerrein. Maar bedrijventerrein mét wonen eróp
- Natuurlijk en duurzaam overgangsgebied wonen-werk creëren
- Zowel werken, sport, recreatie, horeca, cultuur, maatschappelijk, wonen
- Aanwijzen als ‘gemengd gebied’, wonen in afgebakende zone
- In die afgebakende zone werken op de BG, wonen op de verdieping
- In plinten ruimte voor ateliers, werken aan huis, maakindustrie etc.
- Havenstraat e.o. beleidsmatig al aangewezen als tranformatiegebied
- Er is altijd gewoond op de Havenstraat (hoek Rokerijweg / Bestevaer)


BALAMUNDI NEDERLAND N.V.
HUIZEN N.H. · HOLLAND · TEL.: 02952-1251
Woningen
Havenstraat/
Bestevaer
Woningen
Havenstraat/
Rokerijweg

Zit het wonen bedrijven in de weg?

- Nee. Bepalend zijn planologische ruimte en milieuvergunning
- Locatie wonen/horeca buiten bereik van milieuzonering bedrijven
- BN wil meewerken aan mogelijk maken, aanpassing BP/milieucontour
- Lokale bedrijven hebben zelf eerder afgezien van aankoop van de strook
- Andere gegadigden konden grondprijs/voorwaarden niet accepteren
- Er was geen marktvraag naar functies binnen BP op die locatie
- Markt monofunctionele kantoorruimte op deze locatie minimaal

Waarom dan horeca en wonen erbij?

- Geen andere kostendragers cultureel-maatschappelijk gevonden
- Supermarkt en detailhandel zijn eerder nadrukkelijk afgewezen
- Functies zijn (ook) nodig voor veiligheid en verblijfskwaliteit
- Vraagprijs van BN maakt toevoeging opbrengsten noodzakelijk
- Zonder bijdrage gemeente moet het vanuit het plan zelf komen
- Als kansen (bijv. locaties) zich voordoen kan daar altijd nog naar worden gekeken

Staat de Havenstraatgroep erachter?

- Volledig. Als meer m2/m3 noodzakelijk is voor haalbaarheid.
- Oorspronkelijke plan was open en zeer ruimtelijk, parksetting.
- Maar hebben zelf ook gezocht naar meer m2/m3 (2017/2018).
- Wonen belangrijk voor leefbaarheid, veiligheid en aantrekkelijkheid.
- Uitwerking creëert nu zelfs betere openbare ruimte (zie scenario's).
- Aandacht voor goede zichtlijnen, doorkijken en looplijnen.
- Eerst stedenbouw. Architectuur is in dit stadium nog niet aan de orde.
- Gezamenlijke visie met ontwikkelaars -> integraler en krachtiger

Het aankoopproces.

Beknopt overzicht aankoopproces

Intensief proces van ca. 4 maanden

- **11 januari |** Havenstraatgroep koopvoorstel ontvangen van BN
- **22 januari |** Havenstraatgroep doet BN verzoek om volledig informatiedossier
- **5 februari |** Deal Havenstraatgroep met investerende bouwers en melding aan BN/gemeente
- **23 februari |** Ambtelijk overleg Havenstraatgroep en investerende bouwers
- **26 februari |** Geplande datum indiening voorstel aan BN (o.v.v. tijdige informatieverstrekking)
- **5 maart |** Start sloop door BN (tijdens onderhandeling, geen tijdige informatieverstrekking)
- **9 maart |** Akkoord op hoofdlijnen met BN (exclusieve aankoopoptie) en start bodemonderzoek
- **15 maart |** 1e bestuurlijk overleg (Boom/Rebel/Klompmaker/Van Noord)
- **1 april |** 2e bestuurlijk overleg (Boom/Rebel/Klompmaker/Van Noord)
- **21 april |** 3e bestuurlijk overleg (Boom/Rebel/Klompmaker/Van Noord)
- **26 april |** Private partners zien noodgedwongen af van aankoop, melding aan BN/gemeente
- **15 mei |** Afloop koopoptie en geplande datum leveren grond (o.b.v. concept-koopovereenkomst)
- **15 mei |** Antwoorden Havenstraatgroep aan vragen fracties en verstrekken nadere informatie
- **18 mei |** Gemeente doet alsnog toezegging wonen aan investerende bouwers en verzoekt om hervatting aankoop, niet mogelijk