

Stichting Novum
De heer A. Bruijninx
Amersfoortsestraatweg 180
1272 RR HUIZEN

Onderwerp: principe-besluit vooroverlegplan/principeverzoek

Huizen: 30 november 2021

Uw brief van:
Herontwikkeling2021/SFvD

Nummer: Z133292

Uw kenmerk:

Bijlagen: -

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heer Bruijninx,

Uw brief van 1 juni 2021 is met het bijbehorende door bureau Rho opgestelde achtergronddocument (dd 2 juni 2021) voor de herontwikkeling van de locatie Amersfoortsestraatweg 180 naar 59 nieuwbouw door de gemeente als vooroverlegplan/principeverzoek onderzocht en behandeld.

Het college heeft hierover op 30 november 2021 een principe besluit genomen. In deze brief informeren wij u over dit besluit.

Het college heeft besloten om het huidige principeverzoek/vooroverlegplan van Novum in principe om de volgende redenen af te wijzen:

1. *Novum heeft niet voldaan aan de drie tijdens de verkennende gesprekken met de portefeuillehouder benoemde randvoorwaarden:*

a. *Behouden hoofdgebouw*, want Novum wil het hoofdgebouw slopen en op dezelfde plek een vergelijkbare bouwmassa met uitstraling en kwaliteit nieuw bouwen. Volgens recent welstandsadvies ligt behoud van het hoofdgebouw in de rede, is transitie naar een woonfunctie met verduurzaming goed mogelijk en is een cultuurhistorische verkenning met waardstelling van het hoofdgebouw nodig.

b. *Behoud van het groen*; Novum voldoet hier gedeeltelijk aan, door aan te bieden om het achterste perceelsgedeelte (nu ook bos en sportterrein) aan GNR over te dragen.

c. *Aandacht voor de doelgroepen nieuwe bewoners: 1/3 sociaal, 1/3 middensegment, 1/3 duurdere segment;*

- Novum wil uit financieel oogpunt en vanwege het draagvlak van omwonenden (villawijk Crailo) uitsluitend woningen in het middeldure (22 appartementen) en dure segment (19 vrijstaande woningen en 18 appartementen) laten ontwikkelen.
- Novum toont onvoldoende aan waarom niet aan het gestelde doelgroepencriterium kon worden voldaan.

Bij de gestelde randvoorwaarden moet worden bedacht, dat het gedeelte van het perceel van Novum waarop bebouwd mag worden, **enorm** in waarde stijgt indien de gemeente meewerkt aan herziening van de bestemming van Maatschappelijk naar Wonen. Met de inkomsten die Novum genereert bij verkoop van de grond ten behoeve van woningbouw zouden de (extra) kosten die gemoeid zijn om aan de 3 gestelde randvoorwaarden te voldoen (ruimschoots) moeten worden gedekt.

2. *In het Coalitieakkoord en in de hoofdlijnen Omgevingsvisie is deze locatie aangeduid als (in beginsel) te behouden maatschappelijke bestemming.* Eventuele herziening van de bestemming van (een deel van) het perceel naar de functie Wonen zou dan ook zeer goed onderbouwd moeten worden. Zoals ook hiervoor onder 1. beschreven bevat het door Novum verstrekte 'achtergronddocument' vooraansnog onvoldoende onderbouwing.
3. *Overdracht van eigendom en beheer aan de gemeente van riolering en wegen is niet wenselijk, want het is onnodig om deze wegen openbaar te maken en dit zou tevens hogere beheerkosten opleveren voor de gemeente.*

Niettemin staat de gemeente op zich positief tegenover een woningbouwplan op deze locatie, mits aan de volgende criteria wordt voldaan:

- a. *Behoud van het hoofdgebouw.*
Een deskundig bureau dient een cultuurhistorische verkenning met waardestelling van het hoofdgebouw en van het auditorium op te stellen.
- b. *Behoud van het groen*
Het achterste deel van het beboste terrein zou samen met een voormalig sportveld ten behoeve van natuur en recreatie aan GNR worden geleverd. GNR staat hier welwillend tegenover, mits dit deel van het perceel een natuurbestemming krijgt.
- c. *Aandacht voor de doelgroepen nieuwe bewoners: 1/3 sociaal (of 1/3 woonzorgeenheden, realiseerbaar binnen huidige maatschappelijke bestemming), 1/3 middensegment, 1/3 duurdere segment.*
Een woningbouwplan op deze locatie zal t.z.t. nog ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de regio en provincie.
- d. *Riolering en wegen blijven in particulier eigendom.*
- e. *De door o.a. vuilstort en brandputten verontreinigde plekken worden vóór grondoverdracht aan GNR nader onderzocht en gesaneerd.*
- f. *De verkeersontsluiting dient zorgvuldig onderzocht te worden.*
- g. *De goot- en bouwhoogten dienen aan de hand van aanvullende tekeningen goed in beeld gebracht te worden.*
- h. *Aanvullende informatie is nodig over de relatie van de achtertuinen tot het aan GNR over te dragen terrein (wel/geen hekwerken e.d.).*

Indien Novum een gewijzigd vooroverlegplan zou indienen, dat voldoet aan bovenstaande criteria, zal de gemeente dit plan welwillend in behandeling nemen.

Hebt u op dit moment vragen? Neemt u dan contact op met P. Vuijk van het team Omgevingsbeleid, bereikbaar op 035-5281517 of via p.vuijk@huizen.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

P.W.J. Veldhuisen
gemeentesecretaris

N. Meijer
burgemeester