

Hagedoorn Ontwikkeling BV
De heer B. van de Boom
Terminalweg 20
3821 AJ AMERSFOORT

Onderwerp: vervolg Botterstraat 47 / Lumen

Huizen:

Uw brief van: 10 mei 2022

Nummer: z.225884

Uw kenmerk:

Bijlagen: -

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

Geachte heer Van de Boom,

Op 7 juli 2022 is een positief beginsel besluit aan u gestuurd voor de beoogde transformatie van zogeheten Lumenpand aan Botterstraat 47 te Huizen. Over deze brief en de daarin genoemde gemeentelijke uitgangspunten is op 25 augustus bestuurlijk gesproken. Na onderlinge mailwisseling hebben wij op 12 oktober jl. een nieuw aangepast plan ontvangen waarover telefonisch is gesproken. Daarop hebben wij op 22 november van u een mail ontvangen waarin u aangeeft dat het traject met bureau Stec, als beschreven in de mail van 28 september, kan worden opgestart.

In deze brief lichten wij het vervolg proces toe.

Reactie plan 12 oktober

Ondanks dat inmiddels op 22 november per mail door u is aangegeven dat het traject met bureau Stec kan worden opgestart vinden wij het wenselijk om aanvullend op de telefonische reactie een schriftelijke reactie te geven op uw plan van 12 oktober.

Voor ons is de volgende afweging daarbij relevant geweest:

Voordelen

- In dit gebied past een dergelijke stedelijke ontwikkeling en voor enige verdichting is voldoende ruimte;
- deze functies aan de Havenstraatzijde kunnen bijdragen aan de gewenste verlevendiging;
- uiteindelijk levert de nieuwbouw meer (toekomstige bestendige) werkruimte op;
- toevoeging van woningen voor de doelgroepen (1/3 – 1/3 – 1/3).

Nadelen

- de bebouwing zorgt voor minder (zinnige) buitenruimte en dit heeft een nadelig effect op de (nieuw te realiseren woningen in het kantoorgebouw) leefruimte van de toekomstige bewoners en gebruikers.

De nieuwbouw is stedenbouwkundig vrij in de ruimte geplaatst. Het markeert de hoek maar heeft geen relatie met het bestaande pand. Het bestaande pand is vrij op het kavel geplaatst en trekt zich niks aan van rooilijnen. Een goede open(bare) ruimte is dan belangrijk om het als geheel aan de Havenstraat te positioneren. Dat is in de huidige situatie niet het geval. Andere bebouwing aan de Havenstraat die in dezelfde rooilijn staat, ligt vrij ver weg. Het is geen continuering van bebouwing aan de Havenstraat.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de situatie op basis van de ingediende stukken niet goed te beoordelen is. De nieuwbouw lijkt buiten het bouwvlak te staan. Met een kleine verschuiving is dit op te lossen en past het binnen het bestemmingsplan.

- het parkeren lijkt (met de nieuwbouw van het kantoorpand) niet (meer) oplosbaar (mogelijk bij een andere doelgroep invulling wel)

Er is te weinig zicht in hoeverre de keuze voor andere doelgroepen voor parkeren wel tot een adequate invulling van parkeernormen zal leiden. Een andere routing van verkeer op andere tijdstippen zal naar verwachting niet tot grote knelpunten leiden.

- Er is niet gekeken naar eventuele sloop en nieuwbouw, waardoor een betere verkaveling zou kunnen ontstaan, die beter aansluit op de omgeving en tevens een goede parkeeroplossing kan bieden. Dit is echter wel een keuze die bij de initiatiefnemer ligt. Onze suggestie zou zijn:

Maak van één van de 'poten' werkruimte en transformeer de andere 'poot' in appartementen.

Gelet op het voorgaande is er onvoldoende draagvlak voor het op 12 oktober jl. ontvangen aangepaste nieuwbouwplan .

Vervolg

Zoals wij in onze mail van 28 september hebben aangegeven zullen wij bureau Stec benaderen om een offerte uit te brengen om te adviseren/ reflecteren:

- op uw plan/ initiatief (van 10 mei 2022) in relatie tot het programma kantoren
- over aanvullende oplossingen voor meer ruimte voor werk. Een gedachte daarbij kan zijn om meer ruimte voor werk op te nemen en daarbij als mogelijkheid te bepalen dat, als deze ruimte niet wordt opgenomen door de markt, er alsnog een mogelijkheid bestaat tot transformatie naar woningen voor de doelgroepen.

Het advies van Stec laat onverlet de bestuurlijke besluitvorming als ook consultatie met de gemeenteraad die daarover in een later stadium nog zal moeten plaatsvinden.

Kanttekening

Vanuit het overleg met de Huizense Ondernemers Federatie en de Zaken Club Huizen hebben wij signalen ontvangen dat huurders in sommige gevallen wel degelijk geïnteresseerd zijn om te blijven of te gaan huren mits de huurvoorwaarden aantrekkelijk zijn. Het gaat dan om o.a.:

- marktconforme huur;
- toekomstperspectief voor lange termijn;
- een aantrekkelijk pand (toekomstbestendig, ten minste energielabel C).

Zonder op de stoel van u als initiatiefnemer te gaan zitten vinden wij dit wel belangrijke aspecten die ook in het programma kantoren worden benoemd. Daarbij ontvangen wij ook vanuit diverse kanten signalen die Huizen en ook de regio beslaan. Een goed beeld hiervan is dan ook van belang voor het vervolg. Wij zullen Stec dan ook vragen hiernaar te kijken in relatie tot het programma kantoren.

Vragen

Hebt u op dit moment vragen? Neemt u dan contact op met R. van Noord van het team Omgevingsbeleid, bereikbaar op 035-5281518 of via r.vannoord@huizen.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

J.P. Cnossen
gemeentesecretaris

N. Meijer
burgemeester