

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

Onderwerp: positief beginselbesluit Botterstraat 47 / Lumen

Huizen:

VERZONDEN 07 JULI 2022

Uw brief van: 10 mei 2022

Nummer: z.225884

D1366208

Uw kenmerk:

Bijlagen: -

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

Geachte heer Van de Boom,

Op 10 mei 2022 hebben wij uw brief met bijlagen (toelichting, schetsen en quickscan voor de haalbaarheid) ontvangen waarin u uw plan voor het pand aan de Botterstraat 47 beschrijft. U geeft aan voornemens te zijn dit pand te transformeren naar appartementen met commerciële ruimte. Om dit mogelijk te maken vraagt u ons om een beginselbesluit te nemen, waarna u in overleg en samenwerking met de ambtelijke dienst de voor de transformatie benodigde ruimtelijke procedure kan opstarten. In deze brief gaan wij in op uw verzoek en geven wij u aan op welke onderdelen het plan in ieder geval dient te worden aangepast alvorens een volgende stap in het ontwikkelproces kan worden gezet.

Woningbouw

Wij zijn positief over uw initiatief om het zogenaamde Lumenpand aan de Botterstraat 47 te transformeren naar een pand waarmee de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstelling (deels, voldoet nog niet aan de 1/3 eis) tot uitvoering wordt gebracht. Uw plan voorziet in de bouw van circa 134 woningen waarvan 30% in de sociale sector wordt aangeboden. Nog eens 30% is bedoeld voor het betaalbare middenhuursegment en de overige 40% in de vrije sector. Daarbinnen is een concept bedacht met gemeenschappelijke voorzieningen hetgeen moet bijdragen aan een betere sociale cohesie tussen de bewoners.

Programma kantoren

In uw plan gaat u in op het programma kantoren dat recentelijk door bureau Stec is opgesteld en eerder dit jaar door ons is vastgesteld. In dit programma is de Huizer kantoormarkt geanalyseerd. Reden hiervoor was de huidige leegstand als ook het verouderde beleid. In diverse sessies met actoren is tot invulling van dit programma gekomen.

In dit programma is een bandbreedte opgenomen afhankelijk van de werkgelegenheidsprognose. Uitgegaan wordt van een zogenaamde WLO (Welvaart en Leef

Omgeving) hoog en laag scenario. Daarbij zijn drie gebieden genoemd, te weten de Huizermaatweg, Het Plaveen en solitaire locaties. Voor de locatie 't Plaveen waarop uw plan betrekking heeft, is in het minimale scenario een transformatieruimte van 1.300 m² vvo (verhuurbaar vloer oppervlakte) opgenomen. In het maximale scenario is er ruimte voor 4.200 m² vvo.

In uw plan wordt uitgegaan van het behoud van ca. 1.000 m² aan kantoorfuncties in de kelder en nog eens 1.000 m² aan commerciële functies op de bovenste verdieping. De beoogde transformatie die u in uw initiatief benoemt komt niet overeen met het maximale dan wel minimale WLO scenario. In de toelichting op de brief gaat u hierop in. Zo geeft u aan dat:

- in het programma kantoren gesproken wordt over 10.162 m² kantoor (gegevens BAG). Het aantal m² vvo ligt echter lager. Zo kan de kelder nu vanwege ontbreken van daglicht niet gebruikt worden;
- op dit moment circa 25% van het pand leeg staat;
- een aantal grote huurders zal vertrekken waardoor meer dan de helft komt leeg te staan;
- de verwachting is dat dergelijke grote huurders niet meer te vinden is;
- het gebouw verouderd is en niet meer aansluit bij de huidige markt en een moderne geschikte (toekomstbestendige) werkplek;
- u mogelijkheden ziet voor behoud van de kleinere huurders;
- u mogelijkheden ziet voor het mengen van functies na transformatie, ook voor de toekomstige bewoners;
- Huizen gezien de omvang niet in deelgebieden (de drie hiervoor beschreven) zou moeten worden gezien maar als één geheel.

Haalbaarheidsscan planontwikkeling

Bij uw brief zijn meerdere stukken gevoegd waarin een haalbaarheidsscan van bureau Cauberg Huygen. Zonder op alle onderdelen inhoudelijk in te gaan willen wij u wel wijzen op de eerder geconstateerde en gedeelde milieutechnische beperkingen. Enkele belangrijke zijn:

- Geur: vergunde geurcontouren van de omliggende bedrijven liggen over de planlocatie. In hoeverre woningbouw volgens de huidige regels mogelijk is, moet nader worden onderzocht in overleg met de betreffende omgevingsdienst(en) en de omliggende bedrijven;
- Geluid: in hoeverre wegverkeerslawaai en industrielawaai de ontwikkeling naar een woonfunctie belemmeren, moet nader worden bekeken. Daarbij moeten ook de gevolgen voor de bestaande bedrijven worden betrokken. Deze moeten niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd door de ontwikkeling;
- Bedrijven: de planlocatie ligt binnen de (relatief grote) richtafstanden voor hinder/gevaar (uit Bedrijven en milieuzonering) van omliggende bedrijven c.q. bedrijfsbestemmingen. De haalbaarheid van het plan en de gevolgen voor de omliggende bedrijven c.q. bedrijfsbestemmingen moeten nader worden uitgezocht.

De opmerkingen in de aangeleverde quickscan zijn voor een goede beoordeling van de haalbaarheid van het plan en/of de gevolgen voor de omliggende bedrijven niet afdoende. Wij stellen voor om een uitgebreidere onderbouwing op te stellen waaruit eenduidig blijkt of het plan haalbaar is (eventueel met te nemen maatregelen) en wat de gevolgen zijn voor de omliggende bedrijven c.q. bedrijfsbestemmingen. Deze onderbouwing moet minimaal zijn afgestemd met de omgevingsdiensten (ODNZKG voor Teeuwissen en OFGV voor de andere omliggende bedrijven) en de bedrijven zelf. Potentiële belemmeringen (bijvoorbeeld gevolgen voor de vigerende bestemmingen) en noodzakelijk oplossingen (bijvoorbeeld aanpassingen vergunningsvoorschriften en/of noodzakelijke maatwerkvoorschriften) om het plan mogelijk te maken, moeten daarin een plaats hebben.

Afweging van alle belangen en gemeentelijke uitgangspunten

Zoals hiervoor aangegeven staan wij positief tegenover een transformatie van het zogenaamde Lumenpand waarmee de volkshuisvestelijke doelstelling als ook de economische doelstelling worden verwezenlijkt.

Alles afwegende besluiten wij in beginsel positief ten aanzien van uw planinitiatief. Voordat wij echter bereid zijn dit met een positieve grondhouding voor wensen en bedenkingen voor te leggen aan de gemeenteraad vragen wij u om:

1. het programma zo aan te passen dat 1/3 van de woningen voor de sociale doelgroep is;
2. het programma zo aan te passen dat tenminste aan het maximale transformatie scenario wordt voldaan dan wel dit in ieder geval wordt benaderd (*de opmerking over de deelgebieden kunnen wij volgen, echter het kan niet zo zijn dat één ontwikkeling andere transformatie ruimte wegneemt. Dit gelet ook gelet op andere ontwikkelingen*);
3. een nadere rekenkundige onderbouwing te verstrekken voor het milieu onderdeel;
4. een nadere onderbouwing te leveren voor het parkeren zodat dit betrokken kan worden bij de meer inhoudelijke beoordeling op het moment dat het plan voldoet aan de uitgangspunten en de gemeenteraad zich positief heeft uitgesproken.

Uitkomst van uw verdere verkenning kan zijn dat bepaalde gemeentelijke uitgangspunten niet eensluidend gemaakt kunnen worden. Daar moet dan wel een duidelijke onderbouwing voor zijn die ook door de gemeente getoetst kan worden.

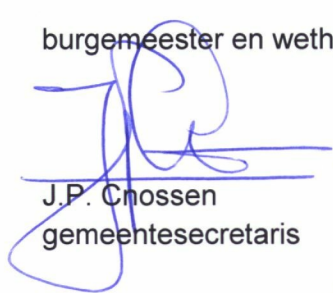
Voorgaande kan er toe leiden dat uiteindelijk een bestuurlijke afweging wordt gemaakt aan de hand van alle belangen. Dit kan resulteren in vertraging, een andere belangenafweging of geen ontwikkeling.

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. Chossen
gemeentesecretaris



N. Meijer
burgemeester