

**Van:** "Bob van de Boom" <bvdboom@hagedoornontwikkeling.nl>  
**Datum:** Tue, 22 Nov 2022 10:04:08 +0100  
**Aan:** "Noord, Richard van" <r.vannoord@huizen.nl>  
**CC:** "Teun Bakker" <tbakker@hagedoornontwikkeling.nl>  
**Onderwerp:** RE: Lumen

Dag Richard,

Hierbij zenden wij jullie een e-mail naar aanleiding van onderstaande e-mail en het gesprek dat wij hadden over het naderhand ingediend plan met de mogelijkheid om binnen het bestemmingsplan een nieuw kantoorpand te bouwen.

Vooruitlopend op een meer formele reactie van de gemeente Huizen op ons laatste plan, komen wij hierbij alvast terug op het stec-rapport. Zoals telefonisch besproken lijkt het ons met het oog op het begin dit jaar vastgestelde kantorenbeleid en mogelijke vragen die de gemeenteraad naar aanleiding hiervan zal stellen, ongeacht welk plan we zullen uitwerken/voorleggen, goed om Stec te verzoeken nader in te gaan op de gewenst transformatie.

Wij kunnen ons vinden in de twee vragen aan Stec zoals opgenomen in onderstaande e-mail, waarbij de tweede vraag voor ons eigenlijk alleen betrekking heeft op het nieuw te bouwen kantoor zoals opgenomen in het laatste plan en niet voor het bestaande pand. Graag zouden wij voor een daadwerkelijk opdracht/uitwerking door Stec nog wel even met jou en Stec willen overleggen zodat wij het plan en onze vraag concreet kunnen toelichten.

Zou jij Stec kunnen vragen of zij hiertoe bereid zijn en wat daarvoor de kosten zullen zijn?

Met vriendelijke groet,  
Hagedoorn Ontwikkeling

Bob van de Boom

**HAGEDOORN**  
ontwikkeling

[bvdboom@hagedoornontwikkeling.nl](mailto:bvdboom@hagedoornontwikkeling.nl) | 035 528 78 53 | 06 21 88 04 14  
Terminalweg 20 | 3821 AJ Amersfoort | KvK 63 30 35 23

---

**Van:** Noord, Richard van <[r.vannoord@huizen.nl](mailto:r.vannoord@huizen.nl)>  
**Verzonden:** woensdag 28 september 2022 14:29  
**Aan:** Coen J. Hagedoorn <[cjhagedoorn@coenhagedoorn.nl](mailto:cjhagedoorn@coenhagedoorn.nl)>  
**CC:** Bob van de Boom <[bvdboom@hagedoornontwikkeling.nl](mailto:bvdboom@hagedoornontwikkeling.nl)>; Rebel, Bert <[b.rebel@huizen.nl](mailto:b.rebel@huizen.nl)>; Boom, Roland <[r.boom@huizen.nl](mailto:r.boom@huizen.nl)>; Klompmaker, Gerrit <[g.klompmaker@huizen.nl](mailto:g.klompmaker@huizen.nl)>  
**Onderwerp:** Lumen

Dag Coen,

Dank voor het toegestuurde voorstel d.d. 6 september 2022 voor het Lumenpand. Dit voorstel hebben we naast de door ons gestuurde brief van 7 juli als ook de gemaakte opmerkingen tijdens het bestuurlijk overleg van 25 augustus gelegd. Vorige week is hier (intern) bestuurlijk over gesproken juist ook omdat er wat bedenkingen zijn bij het (nieuwe) voorstel (zie kopje 'reden voor bestuurlijk (intern) overleg' hierna). Aangezien ik Bob nog moest terugbellen en hij vragen had over de status heb ik hem vast een telefonische terugkoppeling gegeven van dit overleg.

### Verzoek

In het voorstel wordt nu uitgegaan van 1/3 sociale huur. Dat is een positief gegeven. De categorie middenhuur sluit echter nog niet aan bij deze 1/3. De verdeling in het voorstel is nu als volgt: 33% sociaal, 27% middenhuur en 40% vrije sector. Daarbij dient het parkeren op eigen terrein in het groen te worden opgelost. Graag krijgen wij de bevestiging dat deze twee aspecten (parkeren en 1/3 middenhuur) worden gerealiseerd.

## Reden voor bestuurlijk (intern) overleg

In het bestuurlijk overleg van 25 augustus is aangegeven dat het wenselijk is om bureau Stec te laten meekijken bij, het aangepaste voorstel, in relatie tot het programma kantoren. De reden dat wij eerst intern over het voorstel hebben gesproken is vooral dat in jullie voorstel van 6 september erg wordt toegeschreven naar de bedachte oplossing voor de werkgelegenheidscomponent. In die zin sluit het plan o.i. onvoldoende aan bij het programma kantoren.

Daarbij gaat het om de volgende redenatie:

- Momenteel is ca. 7.000 m2 verhuurd in het zgn. Lumenpand;
- Komende tijd neemt het aantal verhuurde meters (door vertrek grote gebruikers) verder af;
- De verwachting is op basis van ervaring met het verhuren van kantoorruimte dat dergelijke grote huurders van 1.000 m2 niet te vinden zijn;
- Het gebouw is verouderd;
- Het is niet rendabel om slechts 1 of 2 verdiepingen te verhuren wanneer de rest leegstaat;
- Een deel van de bestaande kleinere huurders wil blijven;
- In het plan wordt de nadruk gelegd op werkplekken in plaats van m2;
- De (max.) te transformeren kantoorruimte solitaire en 't Plaveen 2.500 m2 VVO + 4.200 m2 VVO worden als uitgangspunt gehanteerd;
- Hiermee wordt uitgegaan van een laag WLO scenario en alle transformatieruimte in één keer benut;
- De huidige kantoorruimte voorraad in het Lumenpand is volgens jullie 8.500 m2 ;
- Dit is fors lager dan de in het Stec rapport opgenomen 10.162 m2 ;
- De reden voor de 8.500 m2 is dat grote oppervlakte verkeersruimte, installatieruimte en kelder (geen daglicht) niet kunnen worden meegenomen;
- Na transformatie zou er binnen deze analyse dus  $8.500 - 6.700 = \text{ca. } 1.800$  m2 ruimte voor werk moeten overblijven;
- De kelder willen jullie geschikt maken voor kantoorfuncties 1.000 m2 (noordgevel uitgraven extra daglicht wellicht wasserette/ yogastudio );
- De bovenste verdieping is bedacht voor 1.000 m2 commerciële functies / wellicht aansprekende horeca functie;
- Ook zou er nog een klein horeca paviljoen in de binnentuin kunnen;
- In totaal gaat het dus om 2.000 m2 ruimte voor werk (economische functies);
- In deze constructie neemt het aantal werkplekken, afgezet tegen de huidige situatie (minus de twee grote huurders) nauwelijks af;

## Positieve punten

Het lumenpand is een verouderd pand en sluit niet/ onvoldoende aan bij de huidige marktvraag. Dit is een gegeven kijkend naar Fundainbusiness waarop vermeld is dat ca. 1.400 m2 actief geruime tijd wordt aangeboden. De positieve grondhouding om tot een transformatie over te gaan sluit hierbij aan. Door het realiseren van een aanzienlijk woningbouwprogramma, waaronder 1/3 voor de sociale doelgroep, wordt voorzien in een grote behoefte. Daarbij kan en zal deze ontwikkeling waarschijnlijk een positieve bijdrage leveren aan de Havenstraat. Het zorgt voor meer sociale controle en levendigheid in dit gebied. Juist op deze plek is dit gelet op de ambities gewenst.

## Aandachtspunten

In het gesprek van 25 augustus is door u aangegeven dat er bedenkingen zijn bij het Stec rapport (programma kantoren). Daarbij ging het vooral om punten die nu onvoldoende of niet zijn meegenomen in het rapport, als:

- Huizen is vooral gericht op Huizer ondernemers en
- de kantoortransacties in Huizen -zeker de grote- zijn minimaal
- de transformatieruimte zou in zijn totaliteit moeten worden gezien en niet voor drie aparte gebieden

Deze opmerkingen kunnen wij plaatsen en waren ook aanleiding voor de volgende passage in de brief van 7 juli aan jullie:

*“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 laat echter onverlet dat ruimte voor werk gekoesterd moet worden. Dit is regionaal en lokaal een aandachtspunt. Faciliteren van leegstand moet uiteraard voorkomen worden. De insteek van werkgelegenheid/ plekken snappen we al neemt de ruimte voor werk per saldo door deze transformatie af. Daarbij is de transformatie van dit pand zijdelings in ons reguliere overleg met de besturen van de Huizer Ondernemers Federatie en de Zaken Club Huizen aan de orde gekomen. Daarbij werd het belang van voldoende werkruimte in relatie ook tot zittende gebruikers benadrukt.

## En nu?

Gelet op het voorgaande vinden wij het wenselijk om Stec te benaderen voor een offerte voor het adviseren/ reflecteren:

- op uw plan/ initiatief 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 op te nemen dat als deze ruimte niet wordt opgenomen door de markt er alsnog de mogelijkheid bestaat tot transformatie.

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.

Vooraf ontvangen wij wel graag een reactie op de hiervoor genoemde twee aspecten (onder het kopje 'verzoek' ) als ook de beschreven aanpak.



Richard van Noord

sr. Beleidsadviseur grondzaken en economische voorzieningen

Gemeente Huizen

Postbus 5 - 1270 AA Huizen

☎ (035) 528 1518

✉ [r.vannoord@huizen.nl](mailto:r.vannoord@huizen.nl)

🌐 [www.huizen.nl](http://www.huizen.nl)

---

**Van:** Klompmaker, Gerrit <[g.klompmaker@huizen.nl](mailto:g.klompmaker@huizen.nl)>

**Verzonden:** dinsdag 6 september 2022 16:59

**Aan:** Noord, Richard van <[r.vannoord@huizen.nl](mailto:r.vannoord@huizen.nl)>

**Onderwerp:** Fwd: Lumen

Met vriendelijke groet,

Gerrit Klompmaker

Hoofd afdeling Omgeving

T [\(035\) 528 1515](tel:(035)5281515)

[g.klompmaker@huizen.nl](mailto:g.klompmaker@huizen.nl)

[Postbus 5](#)

[1270 AA Huizen](#)

[www.huizen.nl](http://www.huizen.nl)

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "Coen J. Hagedoorn" <[cjhagedoorn@coenhagedoorn.nl](mailto:cjhagedoorn@coenhagedoorn.nl)>

**Datum:** 6 september 2022 om 16:13:05 CEST

**Aan:** "Klompmaker, Gerrit" <[g.klompmaker@huizen.nl](mailto:g.klompmaker@huizen.nl)>

**Onderwerp:** FW: Lumen

Beste Gerrit,

Als je een en ander gelezen hebt nog even bellen. Zie tevens mail Teun hieronder.

Met vriendelijke groet,

Coen Hagedoorn Bouwgroep

Coen J. Hagedoorn

[CJHagedoorn@coenhagedoorn.nl](mailto:CJHagedoorn@coenhagedoorn.nl) | 035 528 78 22 | 06 51 09 06 36

Terminalweg 20 | 3821 AJ Amersfoort | KvK 32 09 06 38

[www.coenhagedoorn.nl](http://www.coenhagedoorn.nl)

---

**Van:** Teun Bakker <[tbakker@hagedoornontwikkeling.nl](mailto:tbakker@hagedoornontwikkeling.nl)>

**Verzonden:** dinsdag 6 september 2022 09:09

**Aan:** Coen J. Hagedoorn <[cjhagedoorn@coenhagedoorn.nl](mailto:cjhagedoorn@coenhagedoorn.nl)>

**Onderwerp:** Lumen

Coen,

Hier het aangepaste voorstel. Ik had vorige week in overleg met Bob ook al een mail klaargezet voor Gerrit en Richard met het verzoek om snel een overleg met Stec te plannen, die heb ik ter informatie hieronder bijgevoegd. Dit zodat we bij groen licht van Stec en de gemeente, opdracht kunnen geven voor het uitvoeren van de onderzoeken en schrijven van de ruimtelijke onderbouwing.

Met vriendelijke groet,  
Hagedoorn Ontwikkeling

Teun Bakker

[tbakker@hagedoornontwikkeling.nl](mailto:tbakker@hagedoornontwikkeling.nl) | 088 030 14 64 | 06 46 71 03 82

Terminalweg 20 | 3821 AJ Amersfoort | KvK 63 30 35 23

Aan de inhoud van deze mail en bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Alleen schriftelijke correspondentie uitgaande en ondertekend door het bevoegde bestuursorgaan bindt de gemeente.