

Aan: Annemiek Adams <a.adams@heerhugowaard.nl>

CC: Diemeer Vastgoed Management B.V. <info@dymbv.nl>; Patrice Boonstra <p.boonstra@dymbv.nl>

Onderwerp: Principeverzoek Middenwaard 45 Heerhugowaard

Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw Adams, Beste Annemiek,

Hierbij ontvangt u ons principeverzoek voor de transformatie van Middenwaard 45. Thans staat de locatie leeg nadat deze 10 jaar was verhuurd aan het WFG en voordien in gebruik was bij de eigenaar als dansschool Biersteker.

De eigenaar heeft ons voor de zomer benaderd met het verzoek om de mogelijkheden voor herontwikkeling te onderzoeken. Met de huidige eigenaar hebben wij een schriftelijke overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van deze locatie. Belle-Vue Wonen B.V. koopt de registergoederen van de familie Biersteker en levert vervolgens de familie Biersteker een nieuw vervaardigd registergoed gelegen op de begane grond van het nieuw te vormen plot. Belle-Vue Wonen B.V. wordt eigenaar van de thans 18 te realiseren appartementsrechten en draagt zorg voor de ontwikkeling en realisatie van het geheel.

Wij hebben een informatief gesprek met u en de stedenbouwkundige van de gemeente op 8 juli jl. gehad, hierbij hebben wij onze ideeën voor de locatie met u besproken. Op dat moment waren er door ons nog geen plattegronden en visuals van de locatie gemaakt omdat wij eerst wilden onderzoeken of onze intenties draagvlak zouden krijgen. U heeft ons in dat gesprek aangegeven dat alvorens de gemeente hierover zich een beeld kan vormen een schetsontwerp van onze ideeën wensen te ontvangen (zie bijlage 1). Op voorhand zijn er geen bezwaren om het onderzoekstraject van deze locatie niet verder in te gaan.

Wij hebben onze ideeën vervolgens vervat in een schetsontwerp welke wij op 17 september aan u en de stedenbouwkundige hebben gepresenteerd. Ons ontwerp is positief ontvangen wat betreft doelgroep, gebouwaanpassing en verschijningsvorm. U heeft ons verzocht dit schetsontwerp aan u te mailen zodat de gemeente in beginsel middels een reactie op dit initiatief aandachtspunten voordat verdere uitwerking kan plaatsvinden, kan formuleren. Middels de mail (bijlage 2) van 16 oktober jl. heeft de gemeente haar visie voor nu aan ons verstuurd.

Met de eigenaar zijn wij tot overeenstemming gekomen, hetgeen wij in een drietal overeenkomsten hebben vastgelegd, om de intenties om te zetten naar realisatie. Hieronder zetten wij u onze ideeën verder uiteen.

Middenwaard 45 te Heerhugowaard is een bedrijfsmatig geëxploiteerd vastgoedobject wat op een grondplot van 4 are en 70 centiare groot staat. Het object is in volle eigendom bij de heer en mevrouw Biersteker.

Het object is verouderd en de recente aanpassingen aan het winkelcentrum, de parkeervoorzieningen, het stadshart en de daarmee veranderde routing in dit gebied maken het interessant om herontwikkeling te onderzoeken.

De huidige vorm van het gebouw belemmert de zichtlijn vanuit de route stadshart naar de parkeergarage Lidl/AH. Bij herontwikkeling is vanuit transparantie, logica en met name veiligheid een aanpassing van de vorm van het nieuwe gebouw wenselijk.

In bijlage 3 geven wij de huidige bebouwing en de gewenste bebouwing aan. Wij hebben bij die herpositionering de zuidgevellijn gelijkgetrokken aan de lijn van de bebouwing Lidl. Dit is bijna 40 centiare meer aan ruil dan noodzakelijk leek, we laten het aan de gemeente hoe hier mee om te gaan.

Wanneer de nieuw ontstane open routing tussen het stadshart en de parkeergarage Lidl/AH gerealiseerd wordt dan is het onzes inziens noodzakelijk de huidig gesloten gevelstructuur open te gooien en de entree van de bedrijfsmatige functies naartoe te positioneren. Dit zorgt ervoor dat d.m.v. licht en openheid deze nieuwe corridor een prettigere en daarmee veiligere routing oplevert.

Aan de oostzijde hebben wij de entree voor de bovenbouw gepland. De bovenbouw bestaat bovenop de bedrijfsmatige plint uit 3 woonlagen. De doelgroep zijn starters en 1 en 2 persoons huishoudens waarbij de appartementen zijn ontworpen als 2 kamerappartementen. Wij denken dat deze doelgroep i.r.t. deze locatie een belangrijke en prima match vormen en daarmee voorzien in een belangrijke behoefte. Tevens levert wonen boven bedrijvigheid een gevoel van sociale veiligheid met zich mee, een eveneens zeer belangrijk motivatiepunt voor deze nieuwe initiatieven.

Wat betreft de parkeerbehoefte, daarvoor zullen wij passende ideeën aanreiken die zorgdragen voor een uiteindelijk gebalanceerde parkeerbalans. De locatie kenmerkt zich echter niet met de mogelijkheid om parkeren binnen het plot mogelijk te maken, wij zijn ook benieuwd naar uw ideeën rondom deze kwestie. Wel attendeert de huidige eigenaar ons erop dat in de jaren 70, ten tijde dat deze registergoederen werden gerealiseerd eenzelfde probleem speelde. Toen is middels een verdeelsleutel i.r.t. het aantal m2 vastgoed een financiële bijdrage door die eigenaren geleverd om de parkeernorm te behalen. Misschien kunnen we hierop verder onderzoeken.

Gelet op bovenstaande uiteenzetting en met inachtneming van bijlage 2 verzoeken wij u om dit als principe verzoek voor herontwikkeling van de locatie Middenwaard 45 in behandeling te nemen en ons van uw reactie schriftelijk op de hoogte te stellen.

Wij vertrouwen op een prettige samenwerking en zien uit naar uw verdere berichten.

Met vriendelijke groet,

Danny Diemeer

Projectontwikkelaar Vastgoed



Belle-Vue Wonen B.V. | www.belle-vue.nu

Jan Glijnisweg 52B | 1702 PD HEERHUGOWAARD

Tel: +31 (0)72 534 80 60 | Mob: +31 (0)6 52 68 79 29