

**Van:**

**Doniger Urban Developments B.V.  
IJsselmeerstraat 314  
1271 GE HUIZEN**

**Aan:**

**Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Huizen  
T.a.v. heer R. Boom  
Postbus 5  
1270 AA HUIZEN**

Huizen, 15 april 2022

Betreft: Aanbiedingsbrief woningbouwontwikkeling Oude Haven

Geacht College,

**Inleiding en achtergrond**

De grondeigenaren van de kavels aan de Havenstraat resp. IJsselmeerstraat zijn al geruime tijd met de gemeente en overige partijen in gesprek over de mogelijkheid de huidige locatie in te kunnen zetten voor woningbouw en de huidige activiteiten (Coronel Kartracing en aanpalende activiteiten) uit te kunnen plaatsen. Een kaart van de huidige situatie en de betreffende kavels vindt u in de [Bijlage I](#) bij deze brief.

De grondeigenaren hebben recent Doniger Urban Developments B.V. ([www.doniger.nl](http://www.doniger.nl)) gecontracteerd als gedelegeerd ontwikkelaar voor de woningbouwontwikkeling. Het oogmerk is dat Doniger de woningbouwontwikkeling zal managen tot en met realisatie en oplevering.

**Planvorming woningbouwontwikkeling**

Op 17 februari 2022 heeft Diederik van Egmond van bureau Van Egmond Architecten ([www.vanegmondarchitecten.nl](http://www.vanegmondarchitecten.nl)) namens Coronel/Doniger in de Commissievergadering een plan gepresenteerd voor de beoogde woningbouwontwikkeling in de Oude Haven. De presentatie is als [Bijlage II](#) aan deze brief gehecht. Alle fracties waren fysiek en/of digitaal vertegenwoordigd. Tijdens de vergadering zijn er vragen gesteld die wij hebben beantwoord en er zijn onderwerpen nader toegelicht. Aan het eind van de vergadering is door wethouder Roland Boom aan alle fracties gevraagd of ze alvast een voorlopig standpunt kenbaar kunnen maken. Een ruime meerderheid van de fracties heeft aangegeven in beginsel positief te staan tegenover de gepresenteerde woningbouwontwikkeling in de Oude Haven van Huizen. Met name de bereidheid om 50% betaalbare woningen te bouwen (30% sociaal en 20% middelduur), een aanzienlijk deel van de woningen voor jongeren te realiseren en het community-gevoel dat gecreëerd wordt door de stedenbouwkundige opzet en diversiteit werden als zeer positief aangemerkt. Op basis hiervan is de voorlopige conclusie dat er draagvlak is binnen de gemeente voor deze woningbouwontwikkeling. Hierop volgend heeft wethouder Roland Boom ons gevraagd deze presentatie uit te werken in een aanbiedingsbrief voor het College van Burgemeester en Wethouders, en de Gemeenteraad van Huizen.

In deze aanbiedingsbrief zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling samengevat, lichten wij onze visie toe ten aanzien van omgevingsparticipatie en -communicatie en gaan wij in op het proces met betrekking tot de uitplaatsing van het Kartcentrum Coronel.

### **Volume**

Om de woningbouw en de uitplaatsing van de huidige activiteiten van Coronel in de Oude Haven financieel haalbaar te maken zal een volume van ten minste 30.000 m2 BVO wonen gerealiseerd moeten worden. Indien het Du Crocq gebouw (als industrieel erfgoed/monument) behouden dient te blijven dan betekent dat een substantiële beperking van de gebruiksmogelijkheden van dat pand. Om deze substantiële beperking in noodzakelijke grondopbrengst te kunnen compenseren, zal bovenop die 30.000 m2 een extra volume van 4.000 m2 BVO gerealiseerd moeten worden.

### **Stedenbouw**

Het ontwerp voor het benodigde stedenbouwkundige programma en volume is gemaakt door Architect Diederik van Egmond. Het belangrijkste ontwerpuitgangspunt was het creëren van een 'buurt'. De appartementengebouwen zijn zo gepositioneerd dat er een fijnmazig weefsel ontstaat met een dorps karakter en schaal. Tussen de verschillende gebouwen ontstaat publieke buitenruimte waar bewoners en omwonenden elkaar ontmoeten in een informele stedenbouwkundige buitenruimte. Bescheiden zichtassen verbinden het karakter van de haven met het naastgelegen groen.

Het parkeren gebeurt in de directe omgeving en langs de randen van het plan. Het plan blijft zelf zo autovrij.

Het plan is in zijn hoogte divers. Laagbouw waar het moet en wat hoger waar het kan. Voor de maximale bouwhoogte is aansluiting gezocht bij het bestaande gebouw aan de zuidzijde van het havengebied, IJsselmeerstraat 2 (De Havenmeester); deze is ca. 27m hoog. De stedenbouwkundige accenten binnen ons plan zijn gesitueerd aan de noord-/binnenzijde van ons plangebied. Voor de bebouwing direct aan de Oude Haven en direct aan de aangrenzende grondgebonden nieuwbouw woningen van Coen Hagedoorn Bouwgroep wordt gedacht aan 3 tot 4 bouwlagen (12 m hoog). Zo past het plan letterlijk goed in zijn omgeving.

Het plan zal in nauw overleg met onze architect en de stedenbouwkundige van de gemeente verder worden uitgewerkt, waarbij de gepresenteerde uitgangspunten centraal staan. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en het openbaar gebied zullen een positieve impuls krijgen en ook op lange termijn gewaarborgd moeten blijven.

### **Cohesie bewoners en omgeving**

Belangrijk uitgangspunt bij het creëren van een community-gevoel is het realiseren van levendige plinten in de diverse woongebouwen. In de plinten met name aan de Havenzijde en de IJsselmeerstraat zijn gemeenschappelijke en commerciële functies voorzien waar nieuwe bewoners en omwonenden elkaar gaan ontmoeten. Te denken is aan een entree met postpakket-service, een lounge met flex-plekken om te werken, maar ook een yogastudio, tandarts of apotheek is denkbaar. Aan de Havenzijde zal in de plinten ruimte zijn voor een koffie- en lunchroom ten behoeve van de bewoners.

Een levendige plint vergroot het gevoel van saamhorigheid en veiligheid. Mensen letten op elkaar en helpen elkaar waar nodig of mogelijk. Bergingen worden verborgen om de levendigheid van de plint niet te doorbreken.

De plinten van de niet direct aan de Havenzijde of IJsselmeerstraat gelegen bebouwingen zullen een woonfunctie krijgen. Ook dit draagt binnen het plangebied bij aan de verbinding tussen de bewoners van de diverse bebouwingen en omliggende woningen.

Een gezamenlijke buitenruimte op een plein of een gedeelde moestuin op het dakterras van één van de woongebouwen versterken eveneens de verbinding tussen de diverse bewoners.

Goed doordachte collectieve stedenbouwkundige voorzieningen zorgen zo voor verbinding tussen de nieuwe bewoners onderling én met de bewoners in de directe omgeving. Sociale saamhorigheid en hoogwaardige woonbeleving zijn kernpunten uit het stedenbouwkundig ontwerp.

### **Doelgroepen**

Er wordt voor diverse doelgroepen gebouwd:

- Eenpersoonshuishoudens: thuiswonende jongeren (18-25), starters (25-35), singles (35-60) en silver seniors (60-75)
- Twee-/ driepersoonshuishoudens: jonge stellen (25-35), kleine gezinnen (30-40) en stellen (35-70).

Door voor diverse doelgroepen te bouwen, ontstaat een duurzame community.

### **Programma**

Om in te spelen op de behoefte van bovengenoemde doelgroepen zal de helft van het programma bestaan uit betaalbare (sociale en middeldure) appartementen:

- 30% sociale huurappartementen van 40-50 m2 GBO
- 20% middeldure huurappartementen van 55-70 m2 GBO
- 50% vrije sector huurappartementen van 65-120 m2 GBO

Totaal: 355 woningen

### **Parkeren**

Op basis van de vigerende parkeernormen van de gemeente Huizen, is het plan financieel en ruimtelijk niet haalbaar. Ondergronds parkeren is onmogelijk – mede gegeven de specifieke ligging in het havengebied – omdat dit zodanig kostbaar is dat de woningen eenvoudigweg te duur zouden worden. Ruimtelijk is in en rond het plangebied eveneens onvoldoende capaciteit om aan die parkeernorm te voldoen.

Wij menen dat de vigerende parkeernormen uit 2013 niet meer passend zijn voor de beoogde woningbouw ontwikkeling, die op z'n vroegst 5 jaar van heden (2027) haar eerste bewoners zal verwelkomen.

Het gedrag en de wensen binnen de doelgroep(en) ten aanzien van mobiliteit zijn in de huidige tijdsgeest reeds sterk veranderd de afgelopen jaren en zullen dat in de toekomst onverminderd blijven doen. Door de grote invloed van verkeersbewegingen op de CO2 footprint van de nieuwbouw ontwikkeling, is het ook uit dien hoofde gewenst de hiervoor genoemde gedragsverandering en het gebruik van openbaar vervoer in de toekomst nog meer te stimuleren. We geven ons hierbij uiteraard rekenschap van het feit dat de bereikbaarheid van het plangebied met openbaar vervoer thans suboptimaal is.

Een mobiliteitsplan met elektrische deel auto's ten behoeve van de bewoners zal eveneens onderdeel zijn van de parkeeropgave en bijdragen aan minder parkeerdruk en een lagere CO2 footprint.

Gezien voorgaande zijn wij overtuigd dat de door ons gehanteerde - en maximaal haalbare - parkeernorm voor de beoogde woningbouwontwikkeling, passend is;

- 0,6 voor sociale huur
- 1,0 voor middeldure huur
- 1,2 voor vrije sector huur

Totaal benodigd: circa 350 parkeerplaatsen

De 350 benodigde parkeerplaatsen zijn voorzien op maaiveld aan de randen van het perceel en in de openbare ruimte (waar reeds aanwezige parkeerplaatsen bestemd zijn voor dit perceel en bezoekers van Coronel Kartracing), als volgt gesitueerd:

- 94 ppl eigen terrein
  - 77 ppl openbaar gebied (reeds aanwezig)
  - 75 ppl blaashal (1.800 m2 van Coronel Sports)\*
  - 103 ppl bosschages ('groen parkeren' 2.500 m2 koop van de gemeente)\*\*
- 350 ppl

\* De grondeigenaren nemen 1.800 m2 grond over van Coronel Sports (thans in gebruik als blaashal met indoor tennisbanen) ten behoeve van het realiseren van circa 75 parkeerplaatsen

\*\* De grondeigenaren nemen 2.500 m2 bosschages van de gemeente over tegen een marktconforme grondprijs ten behoeve van het realiseren van circa 103 parkeerplaatsen

Als onderdeel van de RO-procedure zullen we in overleg met de gemeente een onafhankelijk verkeersbureau een mobiliteitsplan en parkeerbalans laten opstellen waarmee op basis van onderzoek en data zal worden onderbouwd en bevestigd dat de gehanteerde parkeernorm passend is, volstaat en niet tot onaanvaardbare verkeers- of parkeerdruk zal leiden in het havengebied.

### **Participatie**

Bij de start van de planontwikkeling zal Doniger in samenwerking met de gemeente een communicatiebureau selecteren dat een participatieplan zal opstellen. Dit begint met een uitvoerige stakeholdersanalyse om de aandachtspunten, wensen en zorgen van stakeholders in het gebied goed in beeld te krijgen. Vervolgens zal door Doniger in overleg met gemeente bepaald worden op welke onderwerpen adviseren (trede 3) mogelijk is en op welke onderwerpen geraadpleegd (trede 2) of geïnformeerd (trede 1) wordt.

### **Uitplaatsing Coronel**

Coronel Kartracing is in gesprek met de nieuwe eigenaar van het 'BNI terrein' (Bouwonderneming Stout uit Sliedrecht) over de realisatie van een nieuw kart- en entertainment centrum op deze locatie. Uiteraard heeft Coronel Kartracing uit commercieel oogpunt een grote voorkeur om haar activiteiten naar deze locatie – nog geen 500 meter verwijderd van haar huidige locatie – te kunnen uitplaatsen, maar op dit moment is geen zekerheid te verkrijgen of met de eigenaar tot voor beide partijen conveniërende voorwaarden is te komen. Dat ziet niet alleen op de prijs maar vooral ook op de timing, Coronel Kartracing kan zich pas vastleggen jegens een derde voor een nieuwe locatie als er een onherroepelijk bestemmingsplan is dat voorziet in het beoogde woningbouw volume in het havengebied. Coronel Kartracing is niettemin bereid om zich nu reeds jegens de grondeigenaren te verplichten de door haar op dit moment in gebruik zijnde locaties aan de Havenstraat en IJsselmeerstraat leeg op te leveren t.b.v. de beoogde woningbouwontwikkeling binnen 12 maanden nadat voornoemd bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en teneinde de realisatie van de woningbouw niet in de weg te staan. Door deze toezegging van Coronel Kartracing wordt voorkomen dat beide plannen (Oude Haven en Havenstraat) elkaar in een onmogelijke en nimmer eindigende wurggreep houden.

### **Gevraagd besluit en vervolgproces**

Het beoogde woningbouwplan is door ons doorgerekend en achten wij als financieel haalbaar.

Wij vragen het College van Burgemeester en Wethouders in te stemmen met bovengenoemde uitgangspunten van het woningbouwplan Oude Haven, wetende dat er over de verplaatsing van de Coronel-activiteiten naar de Havenstraat nog geen enkele zekerheid is te geven.

Indien het College en de gemeenteraad positief hebben besloten op de uitgangspunten van het woningbouwplan Oude Haven, gaan wij graag samen met uw ambtelijke dienst de uitgangspunten en de afspraken verder uitwerken in een anterieure overeenkomst, waarna de RO-procedure om de benodigde omgevingsvergunning te verkrijgen kan worden opgestart.

Met vriendelijke groet,

Namens de grondeigenaren,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Astrid van den Berg', written over a vertical line.

Astrid van den Berg  
Doniger Urban Developments B.V.

**Cc:**

Gerrit Klompmaker  
Gemeenteraad van Huizen

**Bijlagen:**

Bijlage I: Kaart grondeigenaren  
Bijlage II: Presentatie Raadscommissie d.d. 17 februari 2022