

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.242605 / D.1731191
Datum document	28 juni 2024
Onderwerp	ontwikkelplan Doniger locatie Oude Haven (Coronel)
Opsteller	Noord, Richard van
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Gewijzigd besloten)
Datum besluit	17 juli 2024

Toelichting besluit

Advies	In te stemmen met bijgevoegde concept brief, aan Doniger Urban Developments B.V. waarin wordt aangegeven dat het voorliggende initiatief van 26 februari 2023 niet voldoet.
Gewijzigd besloten	Het college ziet graag een aangepaste reactie tegemoet die concreter ingaat op de gepresenteerde plannen. Deze aangepaste brief zal deze week nog aan het college aangeboden moeten worden.
Aanleiding	Op 26 februari jl. heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de integrale ontwikkeling van het terrein Coronel. Daarbij heeft initiatiefnemer (Doniger) een aangepast initiatief (bijlage 1) toegelicht aan de hand van de punten die in onze brief van 18 februari 2024 (bijlage 2) zijn meegegeven. Bestuurlijk is

aangegeven dat met het nieuwe voorliggende initiatief een stap de goede richting op is gezet. Ondanks het voorgaande zijn er nog steeds elementen waaraan niet voldaan wordt.

Op 14 en 28 februari 2024 hebben wij van de initiatiefnemer brieven binnengekregen (**bijlagen 3 en 4**). Daarin is door de initiatiefnemer aangegeven hoe omgegaan wordt met het nieuwe initiatief.

Omdat een reactie op deze brieven als ook het gesprek nog niet had plaatsgevonden heeft de initiatiefnemer op 14 mei jl. (**bijlage 5**) een brief gestuurd waarin gevraagd wordt om een reactie. Ook wordt gevraagd om de kostendeskundige, Smedema, spoedig opdracht te verstrekken voor de rekenopdracht naar mogelijke verplaatsing van Coronel naar de Kabelweg.

In dit collegevoorstel en met de bijgevoegde antwoordbrief wordt richting initiatiefnemer gereageerd.

Kaders

- Kustvisie
- tijdelijk omgevingsplan(voorheen bestemmingsplan)eerdere visies rond gebied Oude Haven
- collegebesluit d.d. 27 oktober 2022 met bijlagen - z.249703 / d.1417784
- collegebesluit d.d. 24 februari 2023 met bijlagen - z.242605 / d.1461764
- collegebesluit d.d. 9 mei 2023 met bijlagen – z.242605 / d.1507293
- collegebesluit d.d. 16 januari 2024 met bijlagen – z.242605 / d.1617392
- KRO Nautisch Kwartier Huizen (2008)

Doel/beoogd effect

Doel is om de eigenaar en initiatiefnemer (Doniger) met bijgevoegde antwoordbrief duidelijkheid te geven over het voorliggende initiatief.

Argumenten

*Met bijgevoegde antwoord brief krijgt de initiatiefnemer een reactie op het laatst voorliggende initiatief van 26 februari 2024. Zie bijgevoegde brief (**bijlage 6**).*

Ten aanzien van de stedenbouwkundige opmerkingen verwijzen wij naar bijgevoegde profielen **bijlage 7** die een beeld geven van het voorliggende initiatief in relatie tot de omgeving en omliggende bebouwing.

Kanttelingen

1) In het gebied Oude Haven spelen diverse ontwikkelingen. Deze zijn Havenstraat 285 (Rebel/Vd Roest), 291 - 293 (Visser) en locatie Coronel (Doniger). In alle gevallen geldt een gewenste stedenbouwkundige kwaliteit passend bij het havengebied en de Kustvisie, de niet-onderhandelbare eis van 1/3 sociaal, een verantwoorde parkeerbalans en een gewenste “gevende plint”, waarbij bestuurlijk primair wordt gedacht aan horeca. Van belang is dat voor alle ontwikkelingen gelijke uitgangspunten gehanteerd worden. Voor het onderdeel parkeren is gelet op andere ontwikkelingen in het gebied gecommuniceerd dat dit op de kavel moet worden opgelost.

2) Op 22 januari 2008 is voor de ontwikkeling van het Nautisch Kwartier Huizen (NKH) een overeenkomst gesloten tussen de VOF de Vrijheid en de gemeente. Ten aanzien van de “gevende plint” zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid horeca in het gebied.

Inmiddels is met de initiatiefnemers van het NKH een afspraak ingepland. De uitkomsten van dit overleg zijn relevant voor deze maar ook andere initiatieven in dit gebied.

NB. Onder **bijlage 8** (niet-openbaar) is de opvatting van het afdelingshoofd omgeving opgenomen.

Alternatieven

De brief gaat uit van een samenstel van randvoorwaarden die deze en de andere genoemde herontwikkelingen in het gebied naar verwachting niet kansrijk maken. Om de kansrijkheid te verhogen kunnen de uitgangspunten minder ‘hard’ worden toegepast. Daarbij geldt evenwel dat de 1/3 sociaal een niet-onderhandelbare eis is, nu deze voortvloeit uit de door de raad gewenste ‘Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw’ vastgesteld in de raad van 7 juli 2022. Dat geldt ook voor de parkeerbalans. Deze zal minimaal verantwoord moeten zijn, waarbij saldering van parkeren in de openbare ruimte als gevolg van bestaande functies én een toevoeging van een substantieel aantal parkeerplaatsen aan de overzijde van de IJsselmeerstraat (sportcentrum Coronel) als acceptabel kunnen worden aangemerkt.

De (afwegings)ruimte om deze herontwikkeling meer kansrijk te maken zit dus in de “gevende plint” (evt. dubbelbestemming), de stedenbouwkundige opzet maar ook de bedachte parkeeroplossing.

Financiën

Nog niet van toepassing.

Participatie

Nog niet van toepassing.

Communicatie	Nog niet van toepassing.
Uitvoering en evaluatie	Nadat uw college ingestemd heeft met dit voorstel wordt bijgevoegde brief verstuurd.
Geheimhouding	Bijlage 8 is niet openbaar op grond van artikel 5.2. van de Wet open overheid (Woo).
Mede geadviseerd door	Niet van toepassing.
Bijlagen	Bijlage 1 nieuw initiatief Doniger 26 februari 2024 Bijlage 2 brief gemeente 18 februari 2024 Bijlage 3 brief Doniger van 14 februari 2024 Bijlage 4 brief Doniger van 28 februari 2024 Bijlage 5 brief Doniger van 14 mei 2024 Bijlage 6 concept antwoord brief Bijlage 7 stedenbouwkundige profielen Bijlage 8 mail opvatting afd hoofd Omgeving 290624 (niet openbaar)