

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.357847 / D.1766453
Datum document	10 september 2024
Onderwerp	Collegestandpunt aanvraag omgevingsvergunning Havenstraat 285 inzake doelgroepen en gevende plint
Opsteller	Bekkum, Bram 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	24 september 2024

Toelichting besluit

Advies	Uitspraak te doen of naast het 'Compensatiefonds sociale woningbouw' de gevraagde gevende plint aan Havenstraat zijde een voorwaarde is voor het verder beoordelen van het plan (de aanvraag) Havenstraat 285.
Gewijzigd besloten	Het college kiest voor vasthouden aan de voorwaarden van het compensatiefonds sociale woningbouw én de gevende plint aan de Havenstraat zijde. Echter, is er in de gevende plint ruimte, zowel in diepte, als in breedte om tot een mix van wonen en bedrijfsruimten (NTRB) te komen tot maximaal 50% woningbouw op de voorgevel.
Aanleiding	Eerder is er voor het perceel Havenstraat 285 een aanvraag omgevingsvergunning fase 1 (afwijken bestemmingsplan) ingediend. Inmiddels is hier eind juni een aangepast plan voor

ingediend (plan 22 december 2023, gewijzigd 21 juni 2024), zie bijlage 1.

In oktober 2023 heeft uw college een principe akkoord afgegeven op het vooroverlegplan voor dit perceel, zie 'Kaders'.

Kaders

- Bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen
- Kustvisie Huizen
- Compensatiefonds sociale woningbouw
- Collegebesluit 'Principe akkoord vooroverleg / concept-aanvraag Havenstraat 285' d.d. 24 oktober 2023 (Z.223670 / D.1598068)
- Collegebesluit 'Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding' d.d. 29 januari 2024 (Z.324001 / D.1643839)
- Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw d.d. 29 januari 2024
- Wijzigen verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen d.d. 3 juli 2024 (Z.342551 / D.1693167)

Doel/beoogd effect

Uw college richting te laten geven voor het verder beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning in dit stadium. Naast het Compensatiefonds sociale woningbouw waarbij in ieder geval 1/3 van de te realiseren woningen sociaal (goedkoop) moet zijn, is bestuurlijk ook de gevende plint een uitgangspunt voor deze en andere ontwikkelingen in dit deel van de Havenstraat. Zie gespreksverslag en informele bespreking plan Doniger d.d. 27 februari 2024, zie bijlage 2).

Argumenten

De aanvraag omgevingsvergunning fase 1 voldoet in hoofdlijnen aan de voor dit perceel geldende wijzigingsbevoegdheid.

In het bijgevoegde gespreksverslag (bijlage 2) blijkt de beleving van de aanvrager dat hij óf 1/3 sociale (goedkope) woningen óf een gevende plint wil realiseren. In ieder geval niet beiden. Dit zou een afspraak zijn met de wethouder.

Een ruil van het compensatiefonds ten voordele van een gevende plint is binnen de regeling niet mogelijk. Zie ook aantekening afdelingshoofd na afstemming portefeuillehouder in het verslag.

Compensatiefonds

Het instellen van het compensatiefonds sociale woningbouw is geïnitieerd door de gemeenteraad om meer te kunnen sturen op het realiseren van sociale (goedkope) woningen. Uw college kan op basis van een beargumenteerd verzoek van een initiatiefnemer afwijken van dit compensatiefonds. Financiële redenen kunnen

evenwel nooit reden zijn voor een afwijking (zie artikel 3.3 en 3.4, hoofdstuk 2). In dit geval ziet de afdeling geen mogelijkheid om, ook niet om andere in het compensatiefonds genoemde redenen, af te zien van de 1/3 sociaal.

Voor de sociale woningen geldt bij verhuur een termijn behoud voor deze doelgroep van 20 jaar. Deze termijn wordt ook bij de transformaties binnen het Programma Kantoren (STEC) gebruikt zoals Huizermaatweg 610.

In het geval van koop heeft uw college eerder dit jaar (29 januari 2024) positief besloten op het collegevoorstel 'Opkoopbescherming en bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding'. Voor deze bewoningsverplichting en het anti-speculatiebeding geldt een termijn van 5 jaar (zie 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw' onder Kaders).

De gemeenteraad heeft op 3 juni jl. ingestemd met verhoging van de maximale verkoopprijs van een sociale koopwoning naar €275.000,- v.o.n..

In het huidige plan is uitgegaan van 7 luxe appartementen, 7 sociaal koop (max 60m² BVO, max. € 275.000,- v.o.n) en 2 middelkoop (max 80m² BVO, max. NHG v.o.n.). Dat voldoet met 44% ruim aan de gestelde beleidslijn voor 1/3 sociale (goedkope) woningen. Ook wordt 13% in het middensegment voorgesteld.

Door de keuze voor koop van een initiatiefnemer bestaat de kans dat de woningen na de termijn voor bewoningsverplichting/anti-speculatiebeding van 5 jaar en gezien de marktontwikkeling vervallen naar de vrije sector.

Gevende plint

Een gevende plint is geen voorwaarde binnen de voor dit perceel geldende wijzigingsbevoegdheid (bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen). Dit is wel een bestuurlijke wens. Een gevende plint kan bijdragen aan de beleving van de Havenstraat. De exacte invulling is afhankelijk van de mogelijkheden binnen het plan en moet gezien worden in relatie tot het overige deel van de nog te ontwikkelen plinten langs de Havenstraat richting het NKH (291-293, Coronel/Doniger). Een en ander moet natuurlijk wel aansluiten bij recreatieve karakter van de haven. Detailhandel is hier niet wenselijk.

Bij de ontwikkeling van het Nautisch Kwartier Huizen zijn afspraken gemaakt ten aanzien van primaire horeca. Deze afspraken zijn opgenomen in het bestemmingsplan (vanaf 1 januari 2024 het tijdelijk omgevingsplan) Haven en bedrijventerreinen. Maximaal is 200 m² primaire horeca toegestaan voor dit deel.

Recent is nog over deze afspraak gesproken met de contractpartners NKH. De conclusie uit dit overleg moet zijn dat niet te verwachten is dat deze afspraak op korte termijn komt te vervallen (of wordt aangepast).

Voor de Oude Haven Fase 3 (VORM) is een gevende plint als voorwaarde voor de hoek Havenstraat / IJsselmeerstraat meegenomen in de tender. In het plan is hier nu 224 m² aan commerciële ruimte opgenomen.

In het huidige te beoordelen plan voor Havenstraat 285 (21 juni 2024) is de gevende plint niet meegenomen. In het plan is voor wonen gekozen.

Bestuurlijke lijn

Compensatiefonds: De regeling biedt nauwelijks ruimte voor afwijking van de verplichte 1/3 sociaal. Als afwijkend van de regeling toch wordt afgezien van 1/3 sociaal zijn vergelijkbare verzoeken in veel meer gevallen denkbaar. Deze precedentwerking weegt ook mee in de te maken afweging. Hiermee staat het doel van het compensatiefonds, het realiseren van in ieder geval 1/3 gerealiseerde sociale (goedkope) woningen bij transformatie of nieuwbouw, mogelijk onder druk. Bovendien is dat dan meer een punt van overleg met de gemeenteraad op wiens initiatief de regeling tot stand is gekomen.

Gevende plint: De gevende plint is een bestuurlijke wens. Indien een gevende plint voor de andere voorliggende initiatieven, zoals Havenstraat 291-293 en Coronel/Doniger en 3e Fase geldt, dan is dat ook zo voor Havenstraat 285 en vice versa. In dat geval gelden ook de eerdere afspraken met het NKH ten aanzien van de vestiging van primaire horeca zoals opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan.

De bestuurlijk insteek qua invulling van de plint is een NTRB bestemming (Nautische, Toeristische, Recreatieve Bedrijven) zoals in het NKH ook toegepast is. Hierbinnen kunnen kleinschalige en binnen de milieu categorie I en II passende bedrijven, dienstverlenende bedrijven en instellingen, die voor wat betreft de werkzaamheden en activiteiten verwant zijn aan of gericht zijn op de scheepvaart en/of de watersport (waaronder watergebonden detailhandel), het toerisme, de cultuur en de recreatie'.

Kantttekeningen	Niet van toepassing.
Alternatieven	Niet van toepassing.
Financiën	Niet van toepassing.
Participatie	Niet van toepassing.
Communicatie	Nadat uw college heeft besloten wordt de aanvrager hierover geïnformeerd.
Uitvoering en evaluatie	Niet van toepassing.
Geheimhouding	Niet van toepassing.
Mede geadviseerd door	Niet van toepassing.
Bijlagen	• RAHH_VO_Havenstraat 285.pdf (plan 22 december 2023, gewijzigd 21 juni 2024) • Gespreksverslag mbt aanvraag fase 1 Havenstraat 285 d.d. 28 februari 2024