

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.242605 / D.1807585
Datum document	
Onderwerp	Proces herontwikkeling terrein Coronel/Doniger
Opsteller	Klompmaker, Gerrit
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	27 februari 2025

Toelichting besluit

Advies	In te stemmen met bijgevoegde brief aan Doniger Urban Developments B.V. waarmee gereageerd wordt op het aangepaste initiatief voor de Coronel locatie in de Oude Haven.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	In de brief van het college van 9 augustus 2024 heeft u (stedenbouwkundige) kaders meegegeven voor de herontwikkeling van het terrein Coronel. Met deze kaders is ontwikkelaar Doniger aan de slag gegaan. Een eerste opzet (begin oktober) is ambtelijk getoetst en bleek in hoofdlijn te passen binnen die kaders. Omdat de ontwikkelaar geen eigenaarsbevoegdheid heeft en dus niet (alleen) de haalbaarheid van een plan kan bepalen, is een opvatting van de eigenaar over een planvoorstel doorslaggevend. Doorgeleiding naar college van deze planopzet is dus aangehouden in afwachting van een akkoord van de

eigenaar/familie Coronel (80%). In de ambtelijke reactie van 4 oktober 2024 is daarom gereageerd met de zin:

"Voor nu zien wij twee varianten die beide in grote mate aansluiting hebben bij de bestuurlijke brief. Wat ons betreft worden deze, zoals al voorgesteld, doorgerekend en volgt daar een reactie van jullie én de grondeigenaar op waarmee wij het bestuurlijk traject in afstemming met de wethouder een vervolg kunnen geven."

De grondeigenaar heeft evenwel te kennen gegeven niet achter dit plan te staan, omdat - rekening houdend met alle gemeentelijke eisen en de kosten (met name voor de bodemsanering en de verplaatsing van het kartcentrum c.a. naar de Kabelweg) - de grondopbrengst de kosten niet dekt en de eigenaar (vanzelfsprekend) niet bereid is tot een herontwikkeling waarbij een verlies ten laste komt van de grondeigenaar.

Met dit begrijpelijke standpunt van de eigenaar is de door de ontwikkelaar ingediende planopzet van oktober 2024 van tafel en heeft de ontwikkelaar op 3 december 2024 een aangepaste planopzet toegelicht en ingediend (**bijlage 1**).

Over deze planopzet gaat dit voorstel.

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
- collegebesluit d.d. 7 augustus 2024 met bijlagen – z.242605 / d.1741346
- KRO Nautisch Kwartier Huizen (2008)

Doel/beoogd effect

Doel is om de eigenaar (Coronel) en initiatiefnemer (Doniger) met bijgevoegde antwoordbrief duidelijkheid te geven over het voorliggende initiatief. Het vermoedelijke effect hiervan is dat een ontwikkeling van dit gebied vooralsnog van de baan is.

Argumenten

De ingediende planopzet voldoet niet aan de uitgangspunten zoals gesteld in de brief van 9 augustus 2024.

Voor het herontwikkelplan wordt verwezen naar de bijlage presentatie 3 december 2024. In dit plan worden drie stappen

toegelicht die moeten leiden tot een haalbaar plan (uitgaande van de kaders die in de brief zijn meegegeven). Deze stappen zijn als volgt toe te lichten:

1. Blok A: 1 extra laag op monumentaal Du Crocq (van 1- naar 2-laagse optopping); -> 555 m2 GO; 15 extra sociale/ middeldure huurwoningen (2-kamerapp)
2. Blok B (ten noorden van Du Crocq): 2 extra lagen (van 3 lagen + kap naar 5 lagen + kap); -> 670 m2 GO; 12 extra woningen;
3. Blok D en E: 1 extra laag op blok D en E (gedeeltelijk op beide gebouwen, zie p.12); -> 400 m2 GO; 4 extra woningen.

In de begeleidende mail van de ontwikkelaar (**bijlage 2**) leest u dat de tweede laag optopping bij het Du Crocq-pand geen breekpunt hoeft te zijn en alleen op dat punt een bijstelling denkbaar is.

In uw brief van 9 augustus 2024 zijn harde voorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling van deze locatie (**bijlage 3**). Daarbij gaat het vooral om de voorwaarden met betrekking tot het woonprogramma, parkeren, de vormgeving en massaliteit van de bouwblokken. Duidelijk is dat aan deze elementen onvoldoende wordt voldaan.

Kantttekeningen

Uiteraard is de haalbaarheid van behoud van het kartcentrum c.a. voor Huizen besproken. De intentie - en zelfs meer dan de intentie - is dat met deze ontwikkeling de verhuizing van het kartcentrum naar de Kabelweg gerealiseerd wordt. Uit eerder juridisch onderzoek is evenwel gebleken dat het niet mogelijk is een harde koppeling aan te brengen tussen een herontwikkeling en behoud kartcentrum c.a. voor Huizen. Die koppeling leggen we dus ook niet, maar uitgangspunt voor de grondeigenaar is wel dat het kartcentrum c.a. verhuist naar de Kabelweg, uiteraard onder voorwaarde dat daarvoor de nodige vergunningen zullen worden verleend (waaronder voor secundaire/ondersteunende horeca).

Alternatieven

Een alternatief is om de door eigenaar gewenste ruimte te geven ten einde een herontwikkeling van het gebied mogelijk en haalbaar te maken. Wanneer u ruimte geeft voor deze haalbaarheidstappen, kan op basis hiervan verdere uitwerking plaatsvinden.

Denk daarbij ook aan de invulling van de plint (dezerzijds wordt gedacht aan een dubbelbestemming/dubbelfunctie) en finetunen van parkeren, waarbij voor een beperkt aantal parkeerplaatsen de stap naar de overzijde van de IJsselmeerstraat niet uitgesloten hoeft te worden in combinatie met toevoeging van parkeren voor de sport op de plek van de vm. blaashal. Niet bespreekbaar zijn 1/3 sociaal (kan ook niet, gelet op de regelgeving) en een architectuur die past bij het havengebied.

Wanneer u niet bereid bent de gevraagde ruimte te geven, dan heeft de grondeigenaar uitgesproken (voorlopig, in afwachting van een andere politiek-bestuurlijke werkelijkheid) niet verder te gaan met een bestuurlijk kader, dat een voor hem haalbare ontwikkeling niet mogelijk maakt. Het kartcentrum c.a. blijft dan op de huidige locatie. Bovendien blijft een goede overgang tussen de herontwikkelde gebieden en derde fase ontbreken. Tenslotte heeft behoud van Coronel op de huidige locatie tot gevolg dat voor de bouw van de derde fase er een geluidsscherm moet komen.

Gelet op uw brief van 9 augustus 2024, waarin heldere uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn meegegeven, zien wij geen draagvlak voor de gewenste ruimte.

Financiën

Niet van toepassing.

Wel voor de grondeigenaar die heeft aangegeven veel plankosten te hebben betaald en het niet meer verantwoord vindt daarmee door te gaan, zonder zicht op een haalbare herontwikkeling.

Participatie

Komt later aan de orde, indien een haalbare planontwikkeling verdere uitwerking krijgt.

Communicatie

Er is een korte lijn tussen ontwikkelaar, grondeigenaar en afdeling.

Uitvoering en evaluatie

Indien uw college instemt met dit collegevoorstel wordt bijgevoegde brief verstuurd (**bijlage 4**).

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Mede geadviseerd door

Niet van toepassing.

Bijlagen

bijlage 1 presentatie 031224

bijlage 2 mail 5 december 29024 aan Doniger

bijlage 3 brief aan Doniger 9 augustus 2024

bijlage 4 antwoord brief