

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.221795 / D.1344820
<b>Datum document</b>	31 mei 2022
<b>Onderwerp</b>	ontwikkeling Coronel Havenstraat
<b>Opsteller</b>	Noord, Richard van
<b>Afdeling</b>	team Omgevingsbeleid
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	Fysiek Domein
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Gewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	17 juni 2022

### Toelichting besluit

- |               |   |
|---------------|---|
| <b>Advies</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kennis nemen van de aanbiedingsbrief van Coronel/ Doniger waarin uw college gevraagd wordt om in te stemmen met de uitgangspunten van het woningbouwplan Oude Haven (<b>bijlage 1</b>).</li> <li>2. Instemmen met bijgevoegde antwoord brief aan Coronel/ Doniger waarin gereageerd wordt op deze brief en de door de gemeente gewenste uitgangspunten naar voren worden gebracht (<b>bijlage 2</b>).</li> <li>3. Instemmen met bijgevoegde mededeling van wethouder Boom waarmee de commissie Fysiek Domein wordt geïnformeerd over het vervolgproces met Coronel/ Doniger voor de gedachte woningbouwontwikkeling in de Oude Haven (<b>bijlage 3</b>).</li> </ol> |
|---------------|---|

<b>Gewijzigd besloten</b>	Nadere informatie van de betrokken partijen van 10 juni jl. is aan de agenda toegevoegd. Op basis hiervan constateert het college dat bijlage 2 en 3 dienen te worden aangepast. Wethouder Boom heeft hiertoe mandaat.
---------------------------	--

## Aanleiding

Op 15 april jl. hebben wij een brief ontvangen van Doniger Urban Developments namens de eigenaren van de zogenaamde Coronel gronden (Kartracing en aanpalende activiteiten) voor het realiseren van woningbouw in de Oude Haven. In de brief wordt aangegeven dat de grondeigenaren recent Doniger Urban Developments hebben benaderd voor deze ontwikkeling.

Op 17 februari 2022 heeft het architecten bureau Van Egmond Architecten voorafgaande aan de besloten commissievergadering namens Coronel/ Doniger een presentatie gegeven over het gedachte woningbouwplan in de Oude Haven. In de brief wordt aangegeven dat bij de vergadering een ruime meerderheid van de fracties aanwezig was en aanwezigen in beginsel positief stonden tegenover de gepresenteerde woningbouwontwikkeling. Gesteld wordt dat 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, als zeer positief werden aangemerkt. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de raad sec aangegeven heeft dat het plan verder onderzocht mocht worden.

In de brief worden de volgende onderdelen/ uitgangspunten toegelicht:

- **Volume** (ten minste 30.000 m<sup>2</sup> BVO wonen en indien het pand Du Crocq (aan de IJsselmeerstraat) behouden moet blijven ca. 34.000 m<sup>2</sup> BVO wonen);
- **Stedenbouw** (max. bouwhoogte 27 meter aansluiting met project De Havenmeester);
- **Cohesie bewoners en omgeving** (community gevoel, levendige plinten grenzend aan Havenstraat of IJsselmeerstraat);
- **Doelgroepen**, diverse doelgroepen (thuiswonende jongeren, starters, singles, silver seniors etc.) met als doel een duurzame community
- **Programma** (30% sociale huurappartementen, 20% middeldure huurappartementen, 50% vrije sector huurappartementen) totaal 355 woningen;
- **Parkeren** (op basis van de vigerende parkeernormen zou het plan financieel en ruimtelijk niet haalbaar zijn) uitgegaan wordt van de volgende normen:
  - 0,6 voor sociale huur
  - 1,0 voor middeldure huur
  - 1,2 voor vrije sector huur
 Totaal 350 parkeerplaatsen.
- **Participatie** (in samenwerking met de gemeente wordt een communicatiebureau geselecteerd, nader bepalen welke onderwerpen op trede 3, 2 of 1 kunnen)
- **Uitplaatsing Coronel** (gesprekken met BNI lopen maar er liggen nog geen bindende afspraken voor het behoud van Coronel.

In die brief wordt tot slot aangegeven dat het bouwplan door initiatiefnemer is doorgerkend en financieel haalbaar wordt

geacht.

Uw college wordt gevraagd om in te stemmen met voorgaande 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 uw college en de gemeenteraad positief hebben besloten op de uitgangspunten van het woningbouwplan Oude Haven, gaat Doniger graag samen met de 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.

In dit voorstel wordt u geadviseerd over de wenselijkheid en passendheid van dit initiatief indachtig de nieuwe omgevingstafelsystematiek. De inhoudelijke toetsing kan plaatsvinden op het moment dat uw college en de raad een positieve grondhouding hebben. Voorgaande indachtig de omgevingstafelsystematiek.

#### Kaders

- definitieve visie Oude Haven 2011
  - coalitieprogramma 2018 - 2022 punt 3.1. BNI
  - raadsbesluit 13 december 2018
- “Kiezen voor het hieronder beschreven vervolgsce­nario met betrekking tot de Havenstraat/het BNI terrein. Daarbij wordt uitgegaan van een regisserende en faciliterende, maar niet risicodragende rol van de gemeente overeenkomstig het scenario beschreven in de toelichting”.*
- Kustvisie Huizen (2019)

#### Doel/beoogd effect

Het doel van dit collegevoorstel is om de wenselijkheid van de ontwikkeling te toetsen en duidelijkheid te geven aan de initiatiefnemer over de insteek alvorens de raad te consulteren over de wenselijkheid.

Het doel van de ontwikkeling is het verkrijgen van:

- toekomstbestendig gebied in de Oude Haven (duurzaamheid);
- een woningbouwontwikkeling waarmee de diverse doelgroepen (woningbouwcategorieën) worden bediend;
- een levendige plint met economische functies die de gebieden Oude Haven en centrum beter verbindt;
- een passende ontwikkeling qua maat en schaal aansluitend bij de eerder dan wel in ontwikkeling zijnde fases in de Oude Haven;
- een ontwikkeling waarmee herplaatsing van Coronel aan de Havenstraat (BNI strook) verzekerd is;

## Argumenten

*2. Met bijgevoegde antwoord brief wordt richting initiatiefnemer duidelijkheid gegeven hoe wij het vervolgtraject voor ons zien. Daarbij wordt de lijn zoals eerder beschreven bij de derde fase Oude Haven gevolgd.*

Over de jaren heen is meerdere keren in overleg met gebruikers dan wel eigenaren gekeken naar de uitplaatsing en ontwikkeling van het zogenaamde Coronel gebied. Voor het laatst is dit gebeurd bij de verkenning van een integrale ontwikkeling tussen Vorm Ontwikkeling BV (3<sup>e</sup> fase Oude Haven) en Coronel.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd is een brief van Vorm Ontwikkeling BV van 13 juli 2020 waarin geconcludeerd werd dat de integrale ontwikkelvariant met de gestelde gemeentelijke uitgangspunten (zijnde: 1. behoud van Coronel voor Huizen, 2. bouwen voor de doelgroepen (woningbouwcategorieën) en 3. parkeren op de eigen kavel) zonder het loslaten van bijvoorbeeld de Tender voorwaarden voor de derde fase, het aanpassen van de parkeernorm of meer flexibiliteit van de doelgroepen, niet mogelijk was (**bijlage 4**). Deze brief heeft geresulteerd in het collegebesluit van 25 augustus 2020 waarna de commissie Fysiek Domein per mededeling op 7 oktober 2020 hierover is geïnformeerd (**bijlage 5**).

Over de mededeling is in de commissie gesproken alleen heeft dit niet geleid tot het aanpassen van de uitgangspunten dan wel een vervolg. De derde fase Oude Haven is daarna overeenkomstig de gegunde tender opgepakt.

Wenselijk is dan ook om de eerdere uitgangspunten (hiervoor genoemd 1, 2 en 3) opnieuw aan initiatiefnemer te noemen en de raad hierover door middel van de bijgevoegde mededeling in kennis te stellen.

### Proces Okra Havenstraat/BNI strook

In 2021 heeft bureau Okra in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundige verkavelingsstudie gedaan naar de zogenaamde BNI strook (Havenstraat). Daarbij zijn gesprekken met eigenaren en gebruikers gevoerd. Gekeken is naar een invulling die tegemoet komt aan de gemeentelijke ambities (een levendig gebied met een hoogwaardige uitstraling).

Het proces is daarbij doorlopen met in achtname van de gemeentelijke grondpolitiek (zie kaders - raadsbesluit van 13 december 2018).

Inmiddels is gebleken dat de eigenaar van de BNI strook vanuit het bedrijfsbelang de zuidkavel grenzend aan de Havenstraat heeft verkocht. Voor de noordkavel grenzend aan de Havenstraat en de zuidkavel grenzend aan de Rokerijweg heeft de eigenaar van de BNI strook een hypotheekrecht afgegeven. Dat hypotheekrecht stelt de hypotheekhouder (of schuldeiser) in staat om als aspirant eigenaar te handelen. Er is evenwel geen zicht op alle voorwaarden voor de verwerving, als bijvoorbeeld de saneringsafspraken van bodem en gebouw 2. Voor nu is deze hypotheekhouder weliswaar de gesprekspartner, doch met

inachtneming van het feit dat deze hypotheekhouder nog geen volledig eigenaar is met alle daaraan verbonden eigenaarsbevoegdheden. Recent is hierover met deze hypotheekhouder en de initiatiefnemer gesproken.

3. *Wenselijk is om de commissie actief te informeren over dit proces. Ook gelet op het recente persbericht van Doniger (11 mei 2022 – bijlage 6).*

**Kanttelingen** | niet van toepassing.

**Alternatieven** | Afwijken van eerder gestelde uitgangspunten. Dit wordt gelet op de eerdere besluitvorming niet voorgesteld.

**Financiën** | Nog niet van toepassing. Mocht dit proces verder worden opgepakt dan moet er, indachtig de omgevingstafelsystematiek, een casemanager komen om dit project op te pakken.

**Participatie** | nog niet van toepassing.

**Communicatie** | nog niet van toepassing.

**Uitvoering en evaluatie** | Nadat uw college ingestemd heeft met dit voorstel wordt:

1. de mededeling aan de commissie Fysiek Domein gestuurd;
2. wordt bijgevoegde antwoordbrief aan de initiatiefnemer gestuurd.

**Geheimhouding** | niet van toepassing.

**Mede geadviseerd door** | niet van toepassing.

**Bijlagen** |

1. brief van Doniger Urban Developments van 15 april 2022
2. concept- antwoordbrief

3. concept mededeling wethouder
4. brief van Vorm van 13 juli 2020
5. mededeling wethouder behandeling 7 oktober 2020
6. persbericht Doniger van 11 mei