

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.248643 / D.1429672
<b>Datum document</b>	15 november 2022
<b>Onderwerp</b>	gebiedsontwikkeling oostzijde Haven
<b>Opsteller</b>	Noord, Richard van
<b>Afdeling</b>	[Linden, Mischa]
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	-Niet van toepassing
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	22 november 2022

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	<p>In te stemmen met bijgevoegde antwoordbrief (<b>bijlage 1</b>) aan Koop + Partners Architecten waarin:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een positieve grondhouding wordt uitgesproken op het initiatief voor de gebiedsontwikkeling van de oostzijde van de haven;</li> <li>2. aangestuurd wordt op een (groot) omgevingstafeloverleg waarbij met een 'ja-mits' houding randvoorwaarden worden meegegeven voor het vervolg proces.</li> </ol>
---------------	---

### Gewijzigd besloten

<b>Aanleiding</b>	<p>Op 4 oktober jl. heeft de heer Koop van Koop + Partners Architecten per mail een schetsplan voorgelegd voor de gebiedsontwikkeling van de oostzijde van de haven (<b>bijlage 2</b>). Het gaat hier om een plan dat de afgelopen periode door</p>
-------------------	---

initiatiefnemer met diverse eigenaren is besproken en op hoofdlijnen is afgestemd.

In de huidige planopzet gaat de initiatiefnemer uit van:

- 216 appartementen (1/3 sociaal, 1/3 midden, 1/3 vrije sector)
  - 1.014 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsruimte
  - 1.405m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimte
  - 350m<sup>2</sup> BVO horeca
  - 282 parkeerplaatsen (op maaiveld en half-verdiept)
- uitgegaan van een parkeernorm van 0,7 per woning voor sociaal, 1,2 per woning voor het middensegment en 1,8 per woning voor de vrije sector.

Helder is dat een ontwikkeling van de oostzijde van de haven, die aansluit bij de hierna gestelde kaders, wenselijk is. Daarbij is het wel de vraag hoe omgegaan wordt met diverse aandachtspunten en wat daarvan de doorwerking is op de haalbaarheid.

In dit voorstel wordt u geadviseerd over dit initiatief alsook het vervolg.

## Kaders

- collegeprogramma 2022 - 2026 punt 3.7.5

*“Aan de oostzijde van de haven wordt in samenwerking met de ondernemers een aantrekkelijke boulevard gerealiseerd. Daar maakt woningbouw, horeca en een aantrekkelijk bedrijfsgebied deel van uit, zulks voor zover de milieufacturen van de huidige ondernemers dat mogelijk maken”*

- Integrale Kustvisie Huizen - 2019

*“De kade aan de westzijde van de oude haven heeft een aangenaam profiel, maar de oostzijde is zeer ruim wat de relatie tussen (nieuwe) bebouwing en haven bemoeilijkt. Bij het herontwikkelen van de oostzijde van de oude haven is het wenselijk om de rooilijn naar voren te leggen. Parkeerfuncties die nu aan de voorzijde gelegen zijn kunnen daarmee naar de achterzijde verplaatst worden”*

en

*“4.4.4 - Om de oostzijde van de haven tot een aantrekkelijk havenfront te transformeren wordt ook deze zijde opgenomen in een integraal stedenbouwkundig plan. Sommige ontwikkelingen zullen sneller zijn dan andere, juist daarom is het van belang nu de stedenbouwkundige randvoorwaarden te bepalen zodat ook de eerste ontwikkelingen bijdragen aan het gewenste eindbeeld”*

- (concept) ontwerp omgevingsvisie: Hoofdstuk 3: *enquêtedeelnemers (zien) mogelijkheden (voor woningbouw) aan de rand van de bebouwde kom, in de kustzone, de haven en bij voorzieningenclusters.*

*Hoofdstuk 5: Vooral het gebied rondom winkelcentrum Oostermeeft, Stad en lande, het oude dorp en het havengebied worden vaak genoemd als gebieden waar (volgens enquêtedeelnemers) extra groen wenselijk is.*

## Doel/beoogd effect

Het doel is om indachtig de hiervoor beschreven kaders te komen tot een gebiedsontwikkeling. Het effect van dit voorstel is dat in overleg met initiatiefnemer (met een ja-mits houding) gekeken wordt naar het vervolgproces en de aandachtspunten.

## Argumenten

*1. Het uitspreken van een positieve grondhouding met aandachtspunten voor de initiatiefnemer geeft richting aan het vervolg.*

*2. Tijdens een eerste overleg op de (grote) omgevingstafel krijgt de initiatiefnemer een beeld over de haalbaarheid van de aandachtspunten.*

In mei 2022 is de zogenaamde omgevingstafelsystematiek door uw college vastgesteld (**bijlage 3**). Daarbij is beschreven hoe initiatieven, indachtig de Omgevingswet, intern worden opgepakt.

Sinds deze besluitvorming wordt gewerkt met een intaketafel, waar initiatieven vanuit de wenselijkheid worden gezien. De kleine Omgevingstafel (voorheen werkgroep bouwplannen) is sinds 1 november van start gegaan en sindsdien verbreed met enkele extra vakdisciplines.

Zoals hiervoor onder punt 1 aangegeven zijn er voldoende aanknopingspunten om een positieve grondhouding af te geven. Dit initiatief leent zich qua complexiteit voldoende voor bespreking aan de grote omgevingstafel.

Ten behoeve van het grote omgevingstafeloverleg is het van belang om de daar te onderzoeken aandachtspunten voor dit initiatief te benoemen. Het gaat daarbij vooral om:

- geluid/ geur contouren
- menging van woon en werkfuncties
- hoeveelheid werkgelegenheid
- en draagvlak omgeving.

## Kanttekeningen

Recent zijn met de Hostmanship Group, de heer Groothuis, diverse interne sessies gedaan om het gedrag en de vaardigheden die passend zijn bij de omgevingstafelsystematiek (indachtig de Omgevingswet) te bespreken. Dit heeft ook geleid tot bijgevoegde opbrengst (**bijlage 4**).

Als vervolg is het de bedoeling om al werkende meer ervaring op

te doen. Bedacht is dat het goed is als de heer Groothuis als toehoorder aanschuift bij dit overleg. Dit kan zorgen voor nieuwe inzichten en een betere verstandhouding voor alle partijen aan de tafel. Voorgaande is besproken met de initiatiefnemer en akkoord.

**Alternatieven**

Duidelijk is dat een ontwikkeling van de oostzijde van de haven aansluit bij elementen uit de Kustvisie als ook het collegeprogramma. Vanuit die optiek kan er voor gekozen worden om als gemeente (nu al) de regierol op te pakken.

In dit stadium is het echter wenselijk dat initiatiefnemer na een omgevingstafeloverleg eerst zelf met het initiatief verder gaat. Een keuze voor het oppakken van een regie rol dan wel faciliterende rol wordt later ter besluitvorming voorgelegd.

**Financiën**

Hierover wordt u, afhankelijk van een verdere concretisering, in een later stadium geadviseerd.

**Participatie**

Volgt afhankelijk van de uitkomst van dit traject in een later stadium.

**Communicatie**

Niet van toepassing.

**Uitvoering en evaluatie**

Indien uw college instemt met dit voorstel, wordt een groot omgevingstafeloverleg ingepland. De voorbereiding van dit overleg/ juiste rol verdeling/ uitnodiging en voorbereiding in- en externe partijen vindt plaats in overleg met Hostmanship Group, de initiatiefnemer en andere deelnemers aan de tafel.

Ook wordt bijgevoegde brief aan de initiatiefnemer gestuurd.

**Geheimhouding**

Niet van toepassing.

**Mede geadviseerd door**

<b>Bijlagen</b>	Bijlage 1	concept brief aan initiatiefnemer
	Bijlage 2	initiatief Oostzijde
	Bijlage 3	besluit omgevingstafelsystematiek
	Bijlage 4	opbrengst omgevingstafel