

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.259275 / D.1492656
Datum document	26 maart 2023
Onderwerp	ontwikkeling gebied buurtwinkelcentrum Holleblok
Opsteller	Noord, Richard van
Afdeling	Afdeling Omgeving
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	30 maart 2023

Toelichting besluit

Advies	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kennis nemen van het ontwerp van architectenbureau Stoks Architecten en bureau Ambitus Vastgoed Ontwikkeling en advies voor de gebiedsontwikkeling van buurtwinkelcentrum Holleblok. 2. Een positieve grondhouding uitspreken ten aanzien van een verdere integrale verkenning als ook het in dit collegevoorstel beschreven bedachte vervolproces waarbij in bijgevoegde brief aandachtspunten aan de initiatiefnemer worden meegegeven.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	Op 21 december 2022 heeft er een bestuurlijkoverleg plaatsgevonden met initiatiefnemers van bureau Ambitus en de directeur/ eigenaar van de Boni (bijlage 1). Reden voor dit overleg was het initiatief van partijen voor de ontwikkeling van het buurtwinkelcentrum Holleblok. De presentatie is op 27 januari 2023 in aanwezigheid van wethouder Boom, besproken op de

(gemeentelijke) intaketafel.

In dit collegevoorstel wordt u geadviseerd over het vervolg.

Kaders

- **collegeprogramma 2022 – 2026 punt 3.7.6.**

“Na veertig jaar gebruik is het gebied ‘Holleblok’ toe aan een grondige renovatie. In participatie wordt onderzocht hoe het her ontwikkelen van dit gebied ter hand genomen kan worden. Daarbij gelden als uitgangspunten onder meer:

- *het vernieuwen van het winkelgebied;*
- *de realisatie van passende woningbouw;*
- *onderwijslocaties die voldoen aan de eisen van deze tijd;*
- *goede toegankelijkheid;*
- *vergroenen;*
- *verlevendigen.*

Natuurlijk zijn de maatschappelijke functies in deze locatie een blijvende waarde. Bij het onderzoek worden nadrukkelijk ook de afschrijvingstermijn en daarmee samenhangende financiële gevolgen in ogenschouw genomen”

- **programma detailhandel 2022**

“supermarkten zijn relevantste trekkers en de andere winkels en voorzieningen profiteren van het combinatiebezoek” “nieuwe boodschappenwinkels en/of supermarktinitiatieven hebben effect op de winkelstructuur en de consumentenverzorging. De versterking van het ene centrum, kan leiden tot een verzwakking van het andere centrum. Relevant is dat boodschappencentra relatief dicht bij elkaar liggen. Bij eventuele versterkingen is daarom de voorwaarde dat de ontwikkeling past binnen het profiel van het boodschappencentrum en de effecten op andere centra beperkt zijn”

Doel/beoogd effect

Het doel van dit collegevoorstel is om de wenselijkheid van de ontwikkeling te toetsen.

Het doel van deze ontwikkeling alsook het beoogde effect is een toekomstbestendig gebied waarbij de gemeentelijke ambities zoals neergelegd in het collegeprogramma voldoende worden meegenomen.

Argumenten

1. Het is wenselijk dat uw college kennis neemt van bijgevoegd ontwerp.

Ondanks dat het ontwerp in de huidige vorm naar ons inzicht niet past in de omgeving is op 27 januari 2023 bij behandeling op de intaketafel aangegeven dat het initiatief wel kansrijk is. Vanuit de positieve grondhouding is het wenselijk om richting/ sturing te geven aan dit initiatief zodat het aansluit bij de kaders zoals hiervoor geschetst.

2.1 Door aandachtspunten mee te geven geeft u richting aan het vervolg proces.

Zie bijgevoegde concept brief (bijlage 2).

2.2 Voor een haalbare ontwikkeling met draagvlak is een zorgvuldig proces essentieel.

Wij stellen de volgende procesvolgorde voor:

1. Bij een positieve grondhouding door uw college wordt bijgevoegde brief verstuurd aan de initiatiefnemer;
2. De initiatiefnemer gaat aan de gang met de meegegeven aandachtspunten en komt met een aangepast ontwerp.
3. Daarbij wordt door initiatiefnemer in overleg met de gemeente gekeken hoe het aangrenzende gemeentelijke gebied/ accommodaties bij de ontwikkeling kunnen worden betrokken (zie ook de kaders);
4. Het aangepaste initiatief wordt getoetst aan de kaders en aan u voor besluitvorming voorgelegd. Een traject als bij buurtwinkelcentrum Kostmand is hierbij denkbaar. Dit zou betekenen eerst participatie door initiatiefnemers onder bestaande gebruikers/ eigenaren waarna het participatieverslag met mogelijkheden aan de commissie worden gedeeld.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen draagvlak voor de beoogde ontwikkeling en/of de uitgangspunten uitspreken en eerst zelf kijken naar het gebied wat het best passend zou zijn. Dit door middel van bijvoorbeeld een integraal gebiedsplan. Voorgaande aanpak waarbij de gemeente zelf initiatiefnemer is, wordt niet voorgesteld vanwege te beperkte capaciteit alsook de eventuele kosten. Daarbij ligt nu een initiatief vanuit de markt voor dat passend te maken is.

Financiën

Vooralsnog wordt uitgegaan van een ten minste kostenneutrale ontwikkeling. Een positief resultaat wordt zeker niet uitgesloten maar moet in het vervolg verkend worden.

Participatie

Zie argument 2.2. hiervoor.

Communicatie

Zie argument 2.2. hiervoor.

Uitvoering en evaluatie

Indien uw college instemt met dit collegevoorstel wordt bijgevoegde brief verstuurd aan de initiatiefnemers.

Geheimhouding | Niet van toepassing.

Mede geadviseerd door | OW
MB/ ONT
FIN

Bijlagen | Bijlage 1. Brochure Holleblok
Bijlage 2. Concept brief