

Betreft : Voortgang mogelijke kansrijke woningbouwlocaties
Aan : Leden van de commissie Fysiek Domein
T.b.v. : Commissie van woensdag 1 december 2021
Van : Bert Rebel
Behandelaar: Erik Teurlings
Datum : 19 november 2021

Hierbij stellen wij u graag in kennis over de voortgang van de lijst met mogelijke kansrijke woningbouwlocaties.

Deze lijst is in de vergadering van 30 september 2019 vastgesteld en bevat 27 locaties die kunnen voorzien in (sociale) woningbouw. In deze vergadering is toegezegd dat ik de commissie jaarlijks informeer over de status (voortgang, fasering e.d.) van de locaties op de lijst met mogelijke woningbouwlocaties. (Lijst van toezeggingen september 2021, nummer 14.)

Hieronder wordt per locatie de stand van zaken weergegeven.

De volgende locaties kunnen van de lijst:

Nr. 3 Locatie Ploegweg/Trekkerweg (Huizermaatjes): is opgeleverd.

Nr. 8 t Visnet: is in erfpacht gegund aan Rebel's begrafenisonderneming.

Nr. 14 (Veldweg 14): inmiddels omgezet naar één woning.

Nr. 17 Naarderstraat 66: wordt gebouwd.

Nr. 26 Koningin Wilhelminastraat 8: Een invulling met woningbouw lijkt op korte termijn niet in beeld.

Nr. 27 (Ceintuurbaan 2b): inmiddels omgezet naar één woning.

1. Silverdome (Bestevaer 5)

Start bouw 1^e kwartaal 2022. Het plan voorziet in 53 huurappartementen, waarvan 24 sociale jongerenwoningen en 29 woningen bestemd voor de vrije sector.

2. Huizermaatweg 2

Deze ontwikkeling is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan 'Huizermaatweg 2 Huizen' (2016). In het bestemmingsplan is ook vastgelegd dat hier maximaal 72 woningen mogen worden gerealiseerd waarvan 75% in de sociale sector (huur of koop). Deze locatie kan volgens afspraken met de Alliantie pas in 2026 worden ontwikkeld maar de planvorming kan al eerder worden opgestart.

3. -

4. Tweede fase Oude Haven (zie ook Protocol Grote Projecten)

Bouw eerste 18 woningen is nagenoeg afgerond. Voor de laatste vijf woningen is vergunning verleend.

5. Derde fase Oude Haven (zie ook Protocol Grote Projecten)

De Tender voor de derde fase Oude Haven is gegund aan Vorm Ontwikkeling BV. Met Vorm Ontwikkeling BV wordt de plan ontwikkeling verder geconcretiseerd. Integrale ontwikkeling met Coronel is niet haalbaar. De gesprekken over de ontwikkeling van de derde fase Oude Haven zijn weer opgepakt. Dit met als doel, het definitief gegunde plan te realiseren.

6. Trappenberg (zie ook Protocol Grote Projecten)

In 2017 is de locatie Trappenberg in de verkoop gegaan. De nieuwe eigenaar (Waterland RE / Amvest) is voornemens een plan op dit terrein te ontwikkelen dat past in het vigerende bestemmingsplan. Het door de ontwikkelaar nog uit te werken plan voorziet in een combinatie van zorgfuncties en aan zorg

gekoppeld wonen. Eind dit jaar wordt naar verwachting de omgevingsvergunning aangevraagd.

7. Vista

De locatie Vista is deze collegeperiode (tot 2022) niet als potentiële woningbouwlocatie aangemerkt.

8. 't Visnet

Het Visnet is onlangs te koop aangeboden. Inmiddels is bekend geworden dat 't Visnet is gegund aan Rebel's begrafenisonderneming, middels een erfpachtconstructie voor 25 jaar.

Rebel wil in 't Visnet een rouwcentrum gaan exploiteren en zal het bestaande gebouw daarvoor grotendeels in tact laten. Dit betekent dat er op locatie 't Visnet geen mogelijkheid zal komen voor woningbouw. De locatie kan van de lijst.

9. Trompstraat 1

Op 28 oktober heeft u besloten om de maatschappelijk bestemming van deze locatie te beëindigen en de locatie geschikt te maken voor woningbouw. Hiervoor zal een participatietraject worden opgestart (trede 3, adviseren) met in achtneming van de motie 'Trompstraat 1 - Passend bouwen'.

Behoud van de iep is in deze motie een belangrijk uitgangspunt. Er zal onderzoek worden gedaan naar de iep en behoud ervan in relatie tot herontwikkeling. Uit dat onderzoek zal blijken in welke mate behoud van de iep woningbouw mogelijk maakt of belemmert. (De bewoners hebben zélf ook een onderzoek laten uitvoeren naar de status van de iep en daarover een rapport aangeboden aan de gemeente.)

Als woningbouw mogelijk blijkt, wordt krachtens motie gedacht aan referentie Wilhelminahof en participatie, waarbij college uitgaat van de wens van de raad om participatie in trede 3 vorm te geven.

10. Jan van Galenstraat 35

Wij hebben op 13 oktober besloten om op deze locatie sociale huurwoningen te realiseren en daarbij te kiezen voor een verkaveling met appartementen waarbij wordt ingezet op senioren. We zijn hierover in overleg met de Alliantie. Vrijwel alle gebruikers hebben een andere locatie gevonden. Met de omwonenden zal een participatietraject worden opgestart.

11. Politiebureau/brandweer

Voorlopig niet aan de orde. Er zijn wel gesprekken geweest met de politie en zij staat niet afhoudend t.o.v. mogelijke woningbouw op (middel)lange termijn.

12. Studiostraat (Rehobothschool)

Schoolbestuur Ichthus en de gemeente zijn in gezamenlijk overleg tot de conclusie gekomen dat het de voorkeur heeft om besluitvorming over de Clusterschool Koers (nieuwbouw Rehobothschool) uit te stellen tot 2022. (Zie raadsvoorstel 'Uitgangspunten herschikking welzijnslocaties' van 1 juli.)

13. Huizermaatweg 400 (Sport City)

Inmiddels zijn er weer contacten met een ontwikkelaar voor deze locatie. Dit heeft nog niet geleid tot een haalbaar plan.

14. -

15. Coronel

Zie 5. Inmiddels onderzoekt Coronel alternatieven.

16. Visio (Amersfoortsestraatweg 180)

Eigenaar/initiatiefnemer wil het terrein herontwikkelen naar woningbouw. Initiatiefnemer heeft de buurt bij de herontwikkeling van het terrein betrokken. De initiatiefnemer heeft een vooroverlegplan ingediend. Het college gaat hierover binnenkort een besluit nemen.

17. -

18. Zuiderzee, Huizermaatweg

Het gaat hier om de groene hoek bij Kalmoes/Hoefblad. Deze locatie is actueel geworden vanwege het project oost-west as HOV Huizen. In november is de participatie gestart. Welke vorm van woningbouw uiteindelijk als resultaat uit die participatie komt is op dit moment tamelijk onzeker.

19. Keucheniusstraat oostzijde (zie ook Protocol Grote Projecten)

Het college verkeert nog in de fase van (voor)overleg met Visser Bouw Maatschappij BV (VBM). Eind 2020 is door bureau Klunder architecten in opdracht van VBM een studie (schetsmatige invulling) verricht naar een ontwikkeling van de oostzijde.

20. Blokkerpand/postkantoor (zie ook Protocol Grote Projecten)

Hoorne Vastgoed werkt aan plannen en doorrekening hiervan in overleg met de gemeente. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

21. Bestevaer 2 (Bridgeclub)

Er heeft een ambtelijk overleg met twee bestuursleden van de Bridgeclub plaatsgevonden. Zij willen een mogelijk herontwikkeling van de locatie op termijn wel in overweging nemen. Achterliggende autospuiterij is aandachtspunt.

22. Oostzijde Oude Haven (Energieweg/Ambachtsweg)

Er zijn inspanningen verricht om de ondernemers op één lijn te krijgen en hier een transformatie naar woningbouw/bedrijvigheid van de grond te krijgen. Dit heeft geresulteerd in een 'ontwikkelingsvisie'. Het college heeft hier kennis van genomen. Een ambtelijke beschouwing hiervan moet nog plaats vinden.

23. Parkeerterrein De Zuidvogels en

24. Parkeerterrein SV Huizen

Wij onderzoeken de mogelijkheden van aanpassingen op het sportpark om ruimte te creëren voor woningbouw en bijbehorende parkeerplaatsen.

25. Parkeerterrein oostzijde WC Oostermeent

Er hebben oriënterende gesprekken plaatsgevonden met De Alliantie en de mogelijkheden zijn globaal onderzocht. Deze locatie is actueel geworden vanwege het project oost-west as HOV Huizen. In november is de participatie gestart.

26. Koningin Wilhelminastraat 8

Er heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden met de eigenaren. Een invulling met woningbouw lijkt op korte termijn niet in beeld. Deze locatie kan (voorlopig) van de lijst.

27. -

Mogelijke nieuwe locaties

HOV

In de voortgangsrapportage van 2020 is aangegeven dat er binnen het HOV-traject wordt gekeken naar mogelijke nieuwe locaties voor woningbouw. Hier zijn geen nieuwe woningbouwlocaties uit gekomen.

De Alliantie

De Alliantie kijkt binnen het eigen woningbezit naar het toevoegen van woningen (bv. door optoppen of herstructurering).

Transformatie kantoorpanden

Langs de Huizermaatweg zijn diverse kantoorpanden getransformeerd naar woningbouw. Het maximum van 40% is hier al bereikt. Er zijn meer kantoorpanden die worden onderzocht op mogelijkheden voor transformatie, bijvoorbeeld het Lumengebouw aan de Havenstraat.

Momenteel wordt er door STEC een kwantitatieve en kwalitatieve analyse gemaakt van de kantorenmarkt. In het rapport komt een afwegingskader voor transformatie van kantoorruimte. De resultaten hiervan worden afgewacht voordat nieuwe plannen worden beoordeeld.

Kerken (Vituskerk)

Er zijn verkennende gesprekken tussen kerkbestuur en gemeente over mogelijke woningbouw. Belangrijk op deze locatie zijn stedenbouwkundige aanvaardbaarheid (volume/hogte), type woningen (doelgroepen), parkeren en resultaten van overleg/afstemming met de buurtbewoners. Deze onderdelen zullen dan ook nadrukkelijk onderdeel van de toetsing zijn.