



ONTVANGEN 13 JULI 2020
141039 / 1061809

Bezoekadres
VORM Ontwikkeling B.V.
Veerweg 165
3351 HC Papendrecht

T. +31 (0)78 642 15 00
postvo@vorm.nl
vorm.nl

Postadres
VORM Ontwikkeling B.V.
Postbus 16
3350 AA Papendrecht

VERTROUWELIJK

Gemeente Huizen
T.a.v. College van B&W
Graaf Wichman 10
1276 KB HUIZEN

Papendrecht, 23 juni 2020

Uw referentie :
Onze referentie : PVF / JKOO / VDV488699v1
Kopie :
Projectnummer : 1904

Betreft : 3^e fase Oude Haven in Huizen

Geacht College,

In 2018 hebben wij, VORM Ontwikkeling B.V., de door de gemeente uitgeschreven tender gewonnen voor de ontwikkeling en realisatie van de derde fase Oude Haven. Deze tender betrof de kavel welke in eigendom is van de gemeente Huizen op de kop van de Oude Haven.

Deze tender hebben wij gewonnen op basis van het door ons ingediende plan op deze kavel van de gemeente. In de gunningsbrief van de gemeente heeft u echter ook aangegeven positief te staan tegenover een integrale ontwikkeling met de naastgelegen percelen (destijds in eigendom van Dijkstra en Coronel). Insteek van de verkenning naar de integrale ontwikkeling is op voornoemde percelen de aanwezige bedrijfspanden te slopen en te vervangen door woningbouw. Hiermee wordt het gebied aan de Oude Haven volledig woongebied met voorzieningen in de plint. Dit komt tegemoet aan de definitieve visie Oude Haven en de eind 2016/2017 gevoerde verkenning naar de ontwikkeling in het gebied.

In het kader van dit onderzoek hebben Coronel en VORM een samenwerkingsovereenkomst met elkaar gesloten met als doel de kwalitatieve invulling alsmede de haalbaarheid van deze integrale ontwikkeling nader te onderzoeken. Coronel heeft in 2018 de gronden en opstallen van Dijkstra overgenomen, naast de gemeente is Coronel hiermee volledig eigenaar van de betreffende gronden in het te onderzoeken plangebied.

Onderstaand geven wij een terugkoppeling van de resultaten van het onderzoek naar de integrale ontwikkeling.

Het door de gemeente bij de verkoop (tender) van toepassing verklaarde kader voor de ontwikkeling van Fase III is bij de uitwerking van de integrale ontwikkeling gerespecteerd.

KvK Rotterdam 24407638 Gecertificeerd op basis van ISO 9001

Pagina 1 van 4
VDV488699v1



Tijdens de onderzoeksperiode is de Integrale Kustvisie Huizen opgesteld en vastgesteld. De kwaliteitsimpuls die integrale ontwikkeling kan geven aan de levendigheid en uitstraling van de gehele oude haven zal een grote bijdrage leveren aan de uitvoering van deze visie.

Ruimtelijke inpassing

In de huidige situatie zijn op de gronden Coronel, naast het evenementencentrum Coronel, diverse bedrijfspanden gevestigd welke verhuurd zijn aan een tiental huurders. In het kader van de integrale ontwikkeling dient deze bestaande bebouwing gesloopt te worden hetgeen betekent dat het evenementencentrum verplaatst moet worden en overige panden ontruimd. De opbrengst van de integrale ontwikkeling dient naast de grondwaarde tevens ook de kosten van verplaatsing en beëindiging van deze bedrijven mogelijk te maken.

De integrale ontwikkeling bestaat derhalve uit een nieuw te realiseren volume van minimaal 40.000 m² BVO, circa 430 woningen. De ruimtelijke inpassing van dit volume hebben wij vertaald in twee varianten welke in februari 2019 aan o.a. wethouder Boom zijn gepresenteerd, deze presentatie hebben wij als bijlage 1 bij deze brief gevoegd. Tijdens dit overleg is positief gereageerd op het integrale plan en de voorkeur uitgesproken voor variant 2. Wel heeft de gemeente aangegeven dat inpassing van het woonprogramma en parkeren nader onderzocht dienden te worden.

Nieuwe locatie evenementencentrum Coronel

Om plaats te maken voor de integrale ontwikkeling dienen de huidige activiteiten van het evenementencentrum Coronel te worden verplaatst naar een alternatieve locatie, bij voorkeur binnen de gemeente Huizen. Voor deze relocatie zijn echter een zeer beperkt aantal mogelijkheden. De BNI-locatie is de meest aangewezen en vooralsnog enige optie in Huizen voor de huidige eigenaren. Mede door de juridische procedure over de vestiging van een supermarkt op deze locatie en door de beoogde verkoop van het perceel door BNI is het vooralsnog niet mogelijk gebleken tot concrete afspraken te komen voor vestiging op deze locatie.

Om de haalbaarheid van de integrale ontwikkeling op de kop van de Oude Haven niet verder te vertragen heeft Coronel deze voorwaarde als harde eis laten vallen. Dit neemt niet weg dat, in het geval de integrale ontwikkeling doorgang vindt, de nieuwe locatie nog wel gevonden moet worden.

Woningcategorieën

Om het woongebied aan de haven diversiteit te geven, en een goede mix aan woningtypes aan de woningvoorraad in Huizen toe te voegen, is in het integrale ontwikkelplan uitgangspunt een verdeling van 1/3 sociale huurwoningen, 1/3 middeldure huurwoningen en 1/3 vrije sector woningen. Deze verdeling is aangehouden mede op verzoek van de gemeente.

Voor de exploitatie van de sociale huurwoningen is overleg gevoerd met De Alliantie. Zij zijn enthousiast over het plan en staan positief tegenover afname van de te realiseren sociale huurwoningen in de ontwikkeling.

Parkeren

De vigerende parkeernorm in Huizen is 1,4 voor woningen kleiner dan 80 m² BVO en 1,8 voor grotere woningen inclusief parkeren voor bezoekers. Op basis van deze norm zijn voor de beoogde integrale ontwikkeling ruim 700 parkeerplaatsen benodigd. Dit is zowel ruimtelijk als financieel onmogelijk haalbaar. Voor de haalbaarheid zijn wij uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1,1, dit brengt het aantal benodigde parkeerplaatsen op circa 470. Binnen het plangebied en aan de randen zijn op maaiveld zijn maximaal 270 plaatsen te realiseren.



De overige 200 resterende plaatsen dienen buiten het plangebied gerealiseerd te worden. Ondergronds parkeren is gezien de hoge kosten in combinatie met de lage opbrengsten niet realistisch. Voor het parkeren buiten het plangebied hebben wij diverse mogelijkheden onderzocht.

De meest geschikte locatie hiervoor is de grond gelegen tegen de RWZI-locatie aan en welke in eigendom is van de gemeente. In bijlage 2 is een impressie opgenomen van een parkeeroplossing verdeeld over 3 bouwlagen op deze locatie. Voor de haalbaarheid hebben wij geen grondwaarde toegerekend aan deze bovengrondse parkeeroplossing.

Conclusie

Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten is het resultaat op de integrale ontwikkeling circa €6 miljoen negatief. Op basis hiervan achten wij een integrale ontwikkeling derhalve niet haalbaar.

Onze conclusie is dat we met deze uitgangspunten stoppen met het onderzoeken van een integrale ontwikkeling en voortvarend het oorspronkelijk plan waarmee wij in 2018 de tender hebben gewonnen tot ontwikkeling willen brengen.

Kansen voor integrale ontwikkeling

Indien er onverminderd interesse is in een integrale ontwikkeling zien wij nog de volgende onderzoeksrichtingen om het financiële gat (deels) te dichten:

- Loslaten van het kader van de tender uit 2018 ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden op de kavel voor fase III. Dit geeft de mogelijkheid het te realiseren volume, en daarmee de opbrengsten, te verhogen. Met een goede ruimtelijke uitwerking biedt dit wellicht ook de mogelijkheid ruimte vrij te spelen voor een gebouwde (bovengrondse) parkeeroplossing binnen het plangebied. Indien overige uitgangspunten gelijk blijven is circa 16.000 m² BVO extra nodig om voornoemd deficit te overbruggen.
- Verder aanpassen parkeernorm. Als aangegeven heeft gebouwd parkeren veel impact op de haalbaarheid. De combinatie van de beperktere vraag naar parkeren ten gevolge van maatschappelijke ontwikkelingen en de landelijke trend, en het feit dat er geen opbrengsten tegenover de hoge kosten van gebouwde parkeervoorzieningen staan, het plan onhaalbaar. We gaan graag het gesprek aan over het (nog) verder verlagen van de parkeernormen in combinatie met een alternatieve mobiliteitsoplossing. Een deelauto kan in de plaats komen van 4 reguliere parkeerplekken. Dit levert per deelauto een besparing op van circa €30.000, uitgaande van 30 deelauto's komt dit totaal op €900.000.
- Meer flexibiliteit en markt-invulling van de verdeling van woningcategorieën geeft ons de mogelijkheid het integrale plan te optimaliseren. Het realiseren van 50% middeldure huur woningen en 50% vrije sector woningen zou het deficit overbruggen.

Uiteraard is een combinatie van genoemde kansen in alle vormen mogelijk.

Wellicht ten overvloede willen wij benadrukken dat alle betrokkenen graag de gewenste kwaliteitsslag aan de Oude Haven willen maken. Het uitplaatsen van de momenteel gevestigde bedrijvigheid en realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woongebied is daarvoor een essentiële stap. Het is ons inziens een gemiste kans als we daar in deze fase niet zorgvuldig mee om gaan. Dit is tevens de reden dat wij lang gezocht hebben naar een haalbare oplossing.



Graag vernemen wij uw reactie op voorgestelde ruimtelijke invulling en of u er voor open staat vermelde onderzoeksrichtingen ten behoeve van de financiële haalbaarheid gezamenlijk nader te verkennen.

Indien uw antwoord negatief is zullen wij met elkaar op korte termijn de werkzaamheden opstarten teneinde het door ons gewonnen tender plan Fase III zo spoedig mogelijk tot ontwikkeling te brengen.

Met vriendelijke groet,

VORM Ontwikkeling B.V.

J. Meurs
Directeur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the name and title.

Bijlagen:
Impressies integrale ontwikkeling
Impressies parkeeroplossing



VORM
CORONEL.
=FUN

Stedenbouwkundige verkenning integrale ontwikkeling
Oude Haven Huizen
13 februari 2019

Agenda

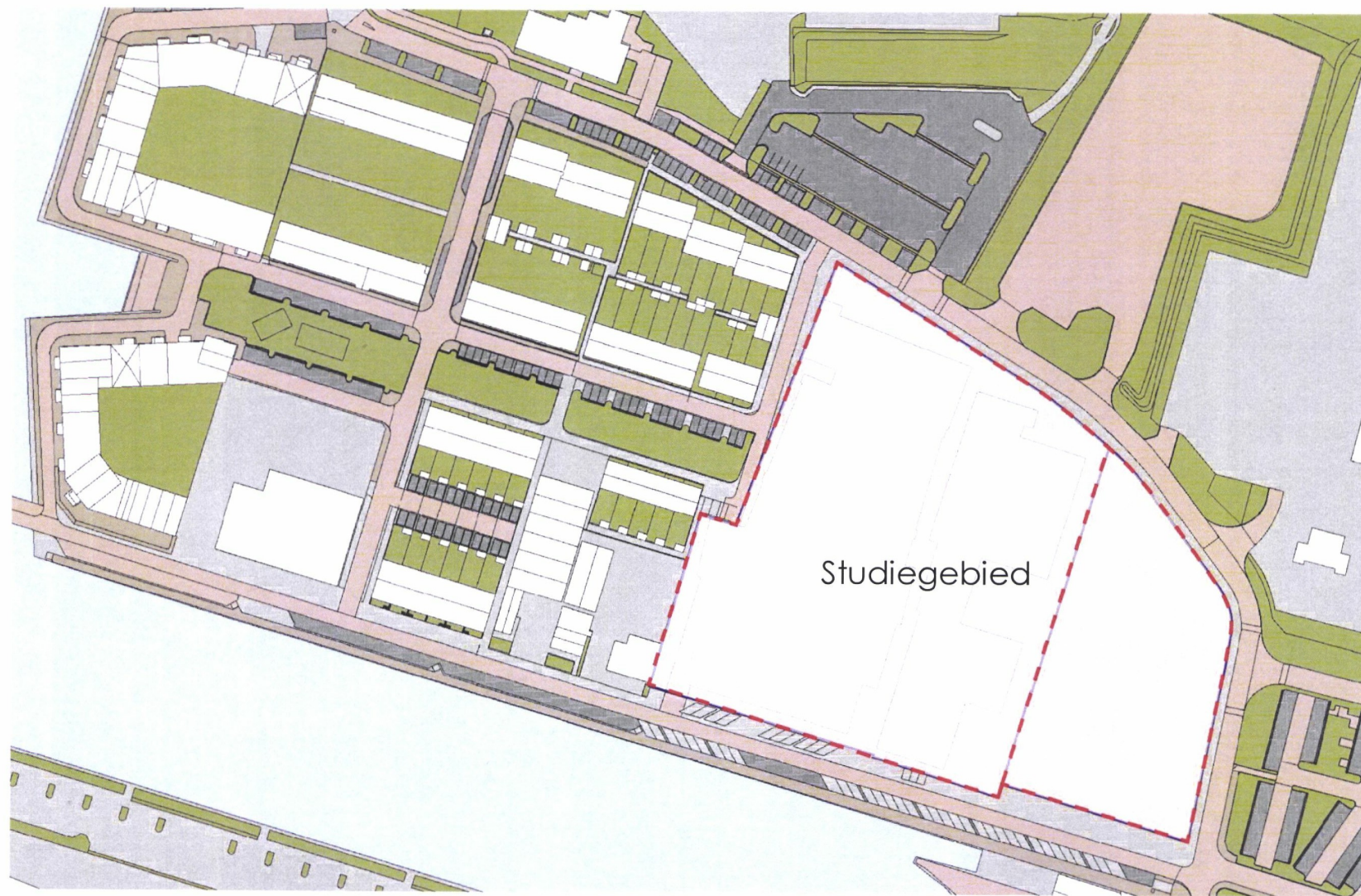
Oude Haven

- *Locatie*
- *Uitgangspunten studie integrale ontwikkeling*
- *Doelgroep en programma*
- *Parkeren*
- *2 Varianten*
- *Superlofts*
- *CPO*

BNI Locatie

- *Invulling*

- *Vervolg*



Situatie



Conceptschets integraal plan tender



Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Bebouwing aan de haven sluit in hoogte aan bij bestaande bebouwing
- Spel van kapvormen en sprongen in goothoogte sluit aan bij de uitgangspunten in de tender
- Verkaveling past qua maat en schaal in de stedenbouwkundige setting van de Oude Haven
- Bouwhoogte aan de havenzijde past in het brede profiel van de haven
- Laag waar het moet, hoog waar het kan
- Fase 3: maximale hoogtes conform tendereisen aangehouden

Doelgroep en programma

- Eenpersoonshuishoudens
 - Tweepersoonshuishoudens
 - Silver seniors
 - Jonge gezinnen
 - CPO/ loftwoningen
-
- Totaal BVO: ca. 42.000 m²
 - Totaal GO: 32.000 m²
 - Ca. 450 woningen

Parkeren

Uitgangspunt gemeentelijke norm volgens bestemmingsplan:

1.4 pp/won voor woningen < 80 m2 BVO (inclusief bezoekers)

1.8 pp/ won voor woningen > 80m2 BVO (inclusief bezoekers)

135 woningen > 80 m2 BVO -> 149 pp bewoners en 40 pp bezoekers

315 woningen > 80 m2 BVO -> 472 pp bewoners en 95 pp bezoekers

Totaal parkeren : (circa) 756

Maaiveld binnen bouwblok: 112

Parkeerplaatsen Coronel in openbaar gebied: 70

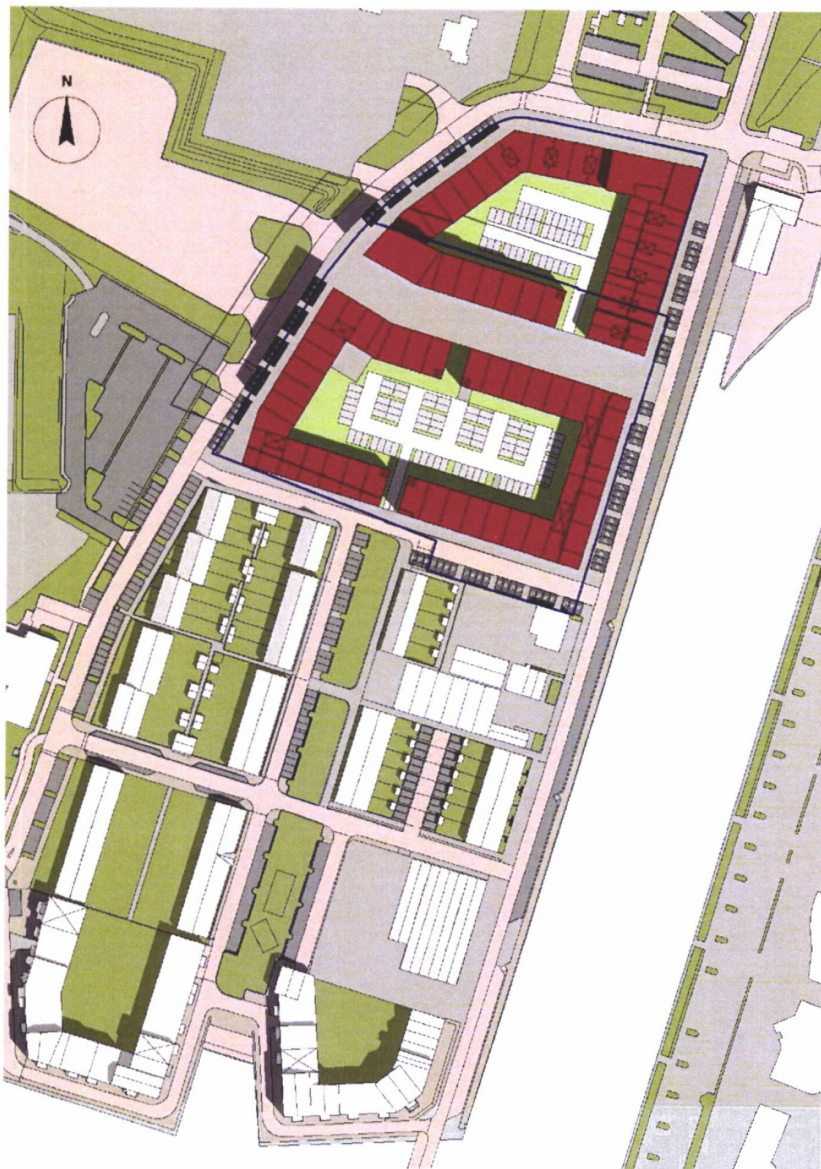
Parkeerplaatsen op eigen kavel buiten het bouwblok: 103

Parkeren nader op te lossen : (circa) 471

Oplossingen?

- Verlagen parkeernorm
- Mobiliteitsplan => 50 deelauto's voor 250 plaatsen

Variant 1



Uitgangspunten

- Het spel van hoogtesprongen sluit aan bij bestaand van de Oude haven
- Bouwhoogte aan de havenzijde past in het brede profiel van de haven

Variant 1



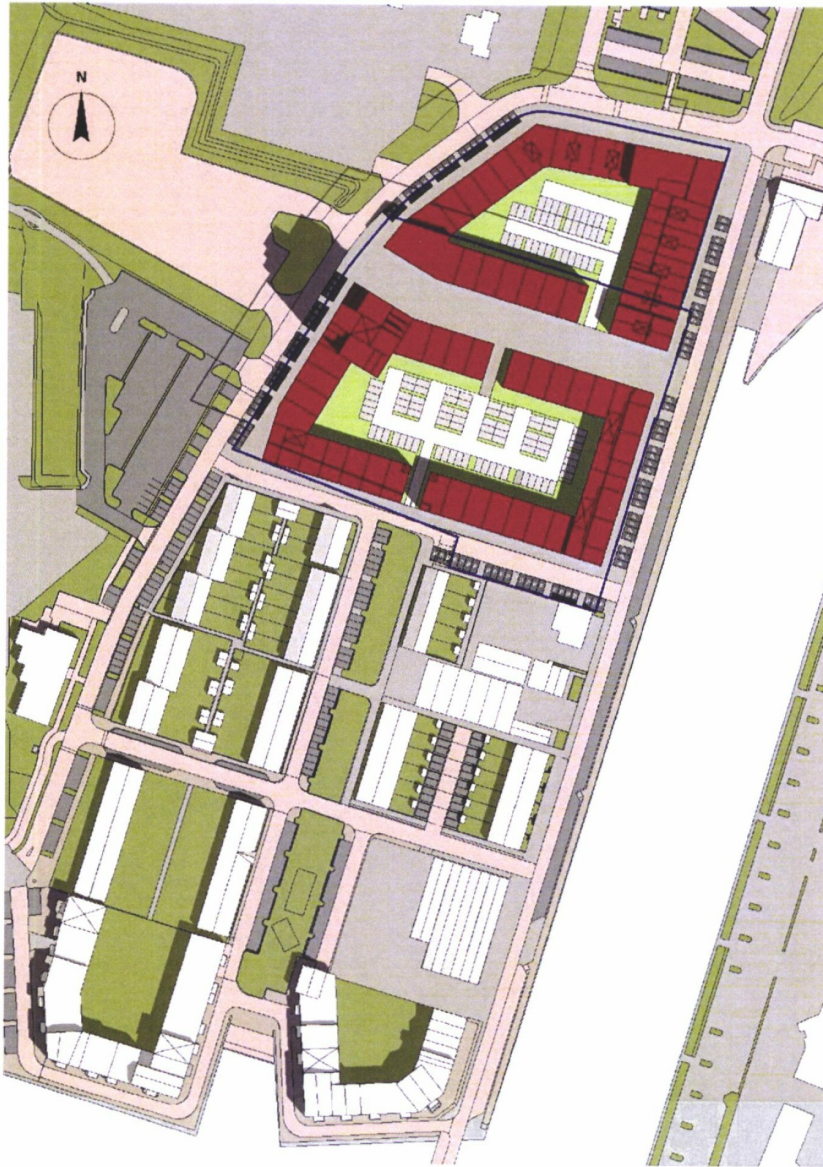
Variant 1



Variant 1



Variant 2



Uitgangspunten

- Bouwblokken overal gelijke hoogte als overige ontwikkelingen Oude Haven
- 1 uitzondering, de toren
- Nieuwe landmark voor Huizen vanaf het Gooimeer
- Gezien vanaf de haven ligt de toren op de achtergrond, achter het nieuwe havenfront

Variant 2



Variant 2



Variant 2



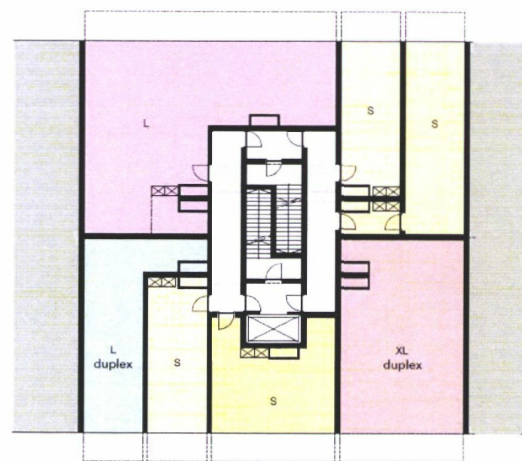
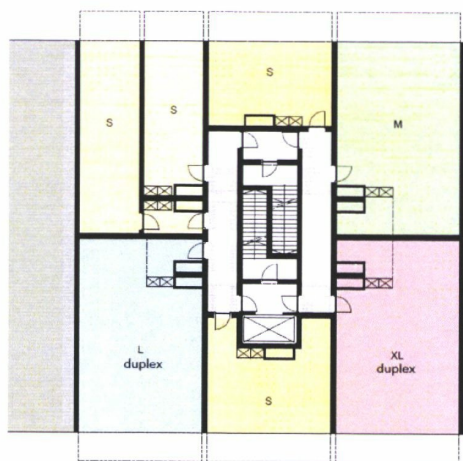
Superlofts

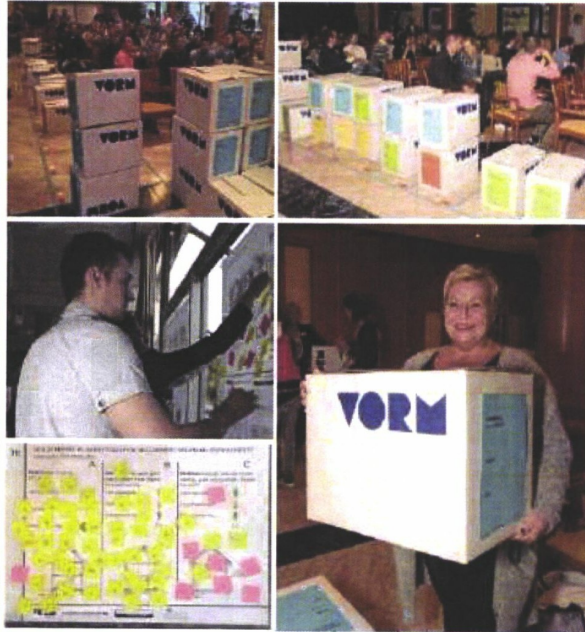
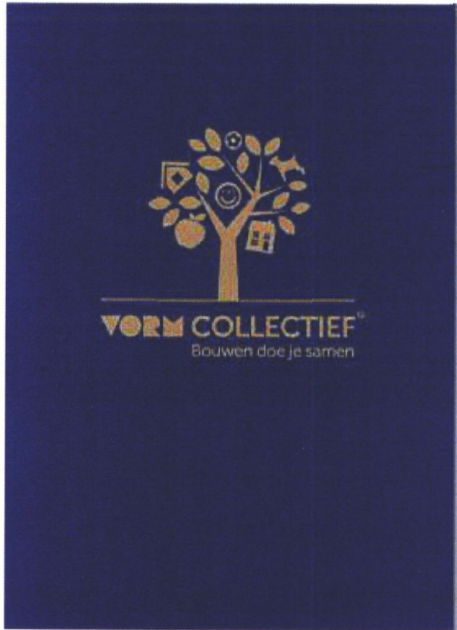


Superlofts is bekend geworden als cooperatief ontwikkeld zelfbouw concept en is in steden in binnen en buitenland gebouwd en in ontwikkeling. Hiervoor heeft het oa. de prijs van **beste internationale woongebouw 2017 (WAF)** en **van Nederland 2018** gewonnen (BNA gebouw van t jaar). Deze collage is een greep uit de gerealiseerde Superlofts woningen.

Superlofts

diversity and adaptability S M L XL

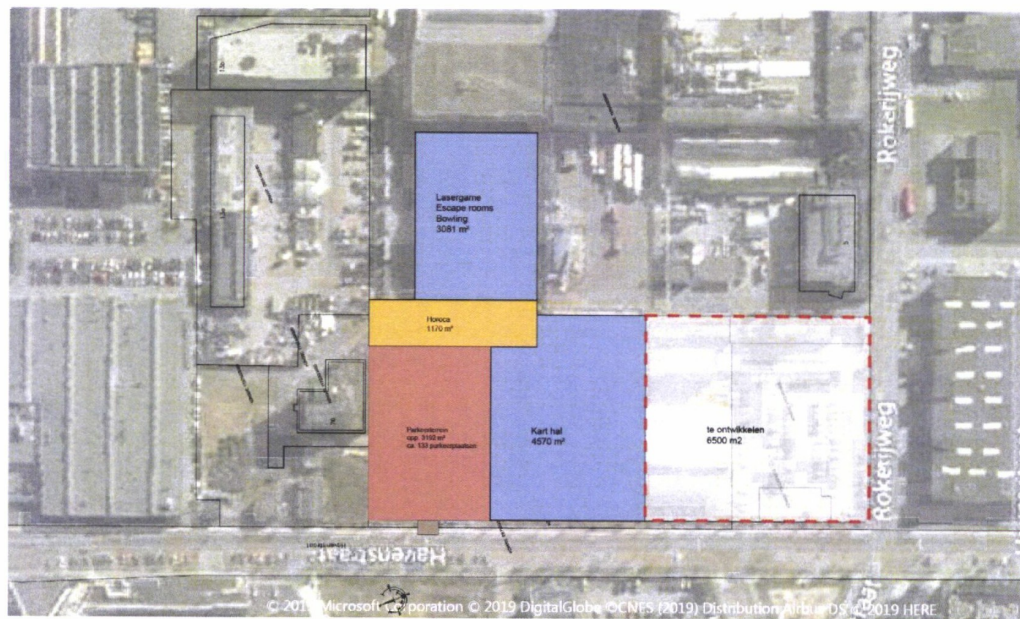




CPO

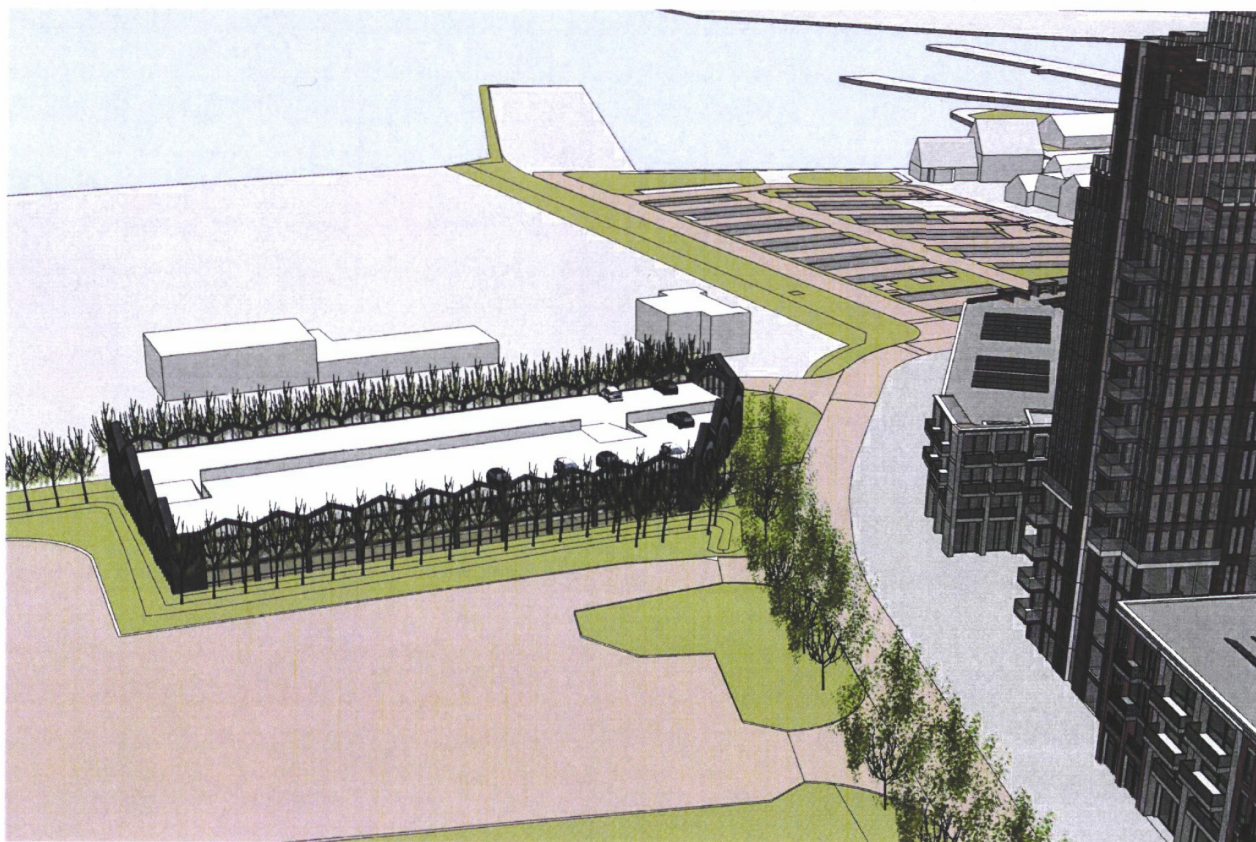


BNI locatie

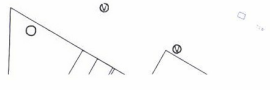
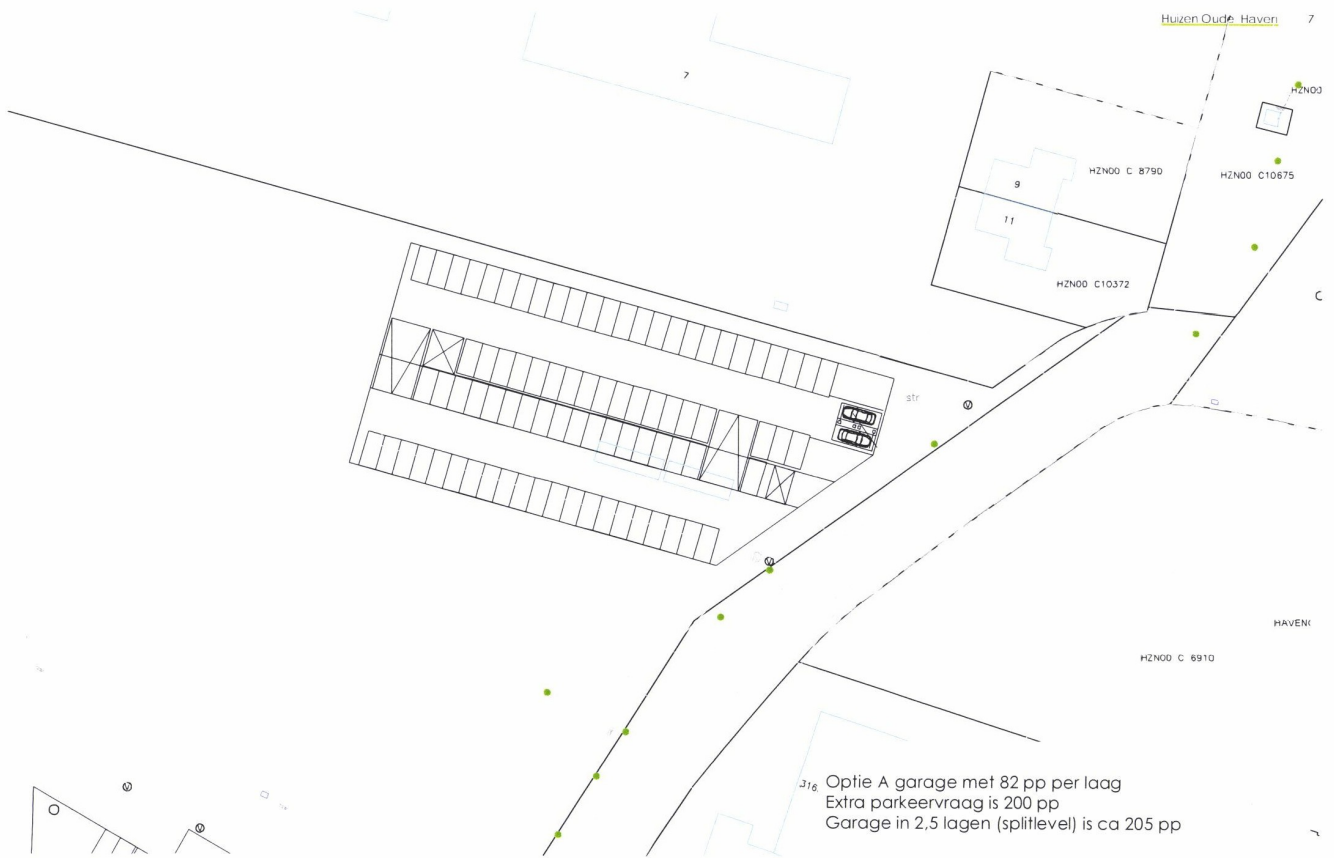


Vervolg

- Rol Gemeente bij aankoop grond BNI
- Rol Gemeente grond 'parkeren' BNI
- Grondaankoop BNI voorwaardelijk aan ontwikkeling Haven
- Nieuw Bestemmingsplan BNI en Bestemmingplan Haven
- Participatie omwonenden (o.a. Nautisch Kwartier, G.J. Visser en Hagendoorn)
- Tijdslijnen en volgtijdelijkheid
- Vervolgstappen
- Overig?



Studie garage A



Studie garage A

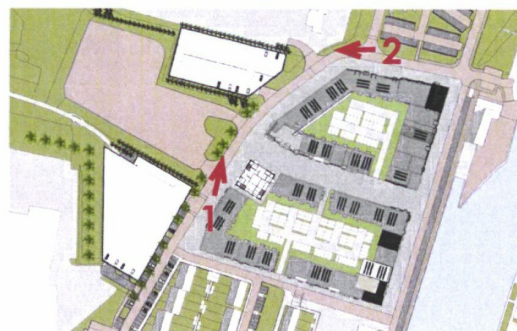
Optie A garage met 82 pp per laag
Extra parkeervraag is 200 pp
Garage in 2,5 lagen (splitlevel) is ca 205 pp



impresie IJsselmeerstraat vanuit het zuiden (1)



impresie IJsselmeerstraat vanuit het noorden (2)



Studie garage A