

Betreft : derde fase Oude Haven
Aan : Leden van de commissie Fysiek Domein
T.b.v. : commissie Fysiek Domein van 7 oktober 2020
Van : Roland Boom
Behandelaar: Richard van Noord
Datum : 4 september 2020

Toezegging

In de openbare gecombineerde vergadering van de raadscommissie ABM, Fysiek Domein en Sociaal Domein van 11 juni 2020 is bij punt 8 "Rapportage Grote Projecten" door de wethouder toegezegd om de precieze tijdslijn/ planning voor de diverse fases met betrekking tot het project Oude Haven na te zenden.

Een mededeling hierover is inmiddels aan uw raad voorgelegd.

In de mededeling is aangegeven dat ten aanzien van de integrale ontwikkeling van de derde fase oude haven een meer op dit aspect toegespitste mededeling volgt zodra wij een totaalbeeld van Vorm hebben ontvangen. Aangegeven is dat wij dit kort na het zomerreces verwachten te kunnen delen.

Op 13 juli hebben wij bijgevoegde brief met bijlagen van Vorm Ontwikkeling BV ontvangen.

Hieronder volgt een beschrijving van de stappen tot dus ver als ook het gedachte vervolg naar aanleiding van de verkenning naar een integrale ontwikkeling.

Voorgeschiedenis tender oude haven derde fase

Op 6 december 2016 is de exploitatie van de oude haven als ook de concept tender aan de commissie Fysiek Domein voor wensen en bedenkingen voorgelegd. "Besloten" is toen om één toevoeging aan het voorstel te maken. Dit betrof de volgende passage: *"Deze Tender opstarten na de raadsvergadering van 20 april 2017 indien in die vergadering besloten wordt dat een integrale ontwikkeling van het gebied Oude Haven, rekening houdend met een minimale grondwaarde voor de derde fase, niet als realistisch is aan te merken"*. In de raadsvergadering van 15 december 2016 is dit voorstel als hamerstuk behandeld.

Aan de commissie Fysiek Domein van 5 april 2017 is vervolgens een mededeling voorgelegd waarin onder de conclusie is aangegeven dat *"een integrale ontwikkeling van het gebied oude haven rekening houdend met een minimale grondwaarde voor de derde fase, niet als voldoende realistisch is aan te merken. Dat betekent dat de in december beoogde Tender zo spoedig mogelijk wordt opgestart"*.

Definitief gunnen 3^e fase oude haven

Op 11 juli 2018 is besloten het project kop oude haven definitief te gunnen aan Vorm Ontwikkeling BV, hierna Vorm. Hiervoor is een Europese Aanbestedingsprocedure doorlopen. De commissie Fysiek Domein is op 12 september 2018 door middel van een mededeling op de hoogte gesteld van het doorlopen proces.

Plan 3^e fase oude haven

In de commissie Fysiek Domein van 28 november 2018 is door Vorm een presentatie gegeven over de voorgenomen gegunde ontwikkeling. Daarbij is ook gesproken over de gedachte verkenning naar een eventuele integrale ontwikkeling.

Naar aanleiding van het voorgaande is door Vorm een samenwerkingsovereenkomst met Coronel gesloten met als doel de kwalitatieve invulling alsmede de haalbaarheid van de integrale ontwikkeling te onderzoeken.

Verkenning integrale ontwikkeling

Zoals hiervoor aangegeven bestond de wens om de mogelijkheid naar een integrale ontwikkeling te verkennen. In 2019 en begin 2020 is deze verkenning door Vorm, Coronel en de gemeente uitgevoerd.

In de brief van 13 juli 2020 is aangegeven dat in februari 2019 door Vorm en Coronel een mogelijke integrale is ontwikkelvariant gepresenteerd. Daarbij is in de brief vermeld dat positief is gereageerd en de voorkeur is uitgesproken voor variant 2. Dit lag iets genuanceerder. Aangegeven is dat er ondanks de grote bouwmassa en het gegeven dat niet werd aangesloten bij de Kustvisie wel mogelijkheden werden gezien voor een eventueel vervolg als het totaalplaatje beter aansloot. Dat betekent in ieder geval, parkeren op eigen kavel en woningbouw voor verschillende doelgroepen (1/3 sociaal, 1/3 midden en 1/3 vrije sector). Tot slot zouden de activiteiten van Coronel in Huizen behouden moeten blijven en naar de Havenstraat verplaatst worden. Voorgaande zou verder onderzocht worden.

In de brief wordt geconcludeerd dat deze integrale ontwikkelvariant met genoemde uitgangspunten tot een te kort van ca. 6 mil euro leidt. Om tot een haalbare integrale ontwikkeling te komen stelt Vorm de volgende onderzoeksrichtingen voor om het financiële gat (deels) te dichten:

- Loslaten van het kader van de tender uit 2018 ten aanzien van de bouw mogelijkheden op de kavel voor de derde fase;
- Verder aanpassen van de parkeernorm;
- Meer flexibiliteit en markt-invulling van de verdeling van woningbouw categorieën.

Zie voor een verdere toelichting op deze punten de brief.

Vorm geeft aan dat een combinatie van deze punten mogelijk is. In het slot van de brief van 13 juli 2020 wordt gevraagd of de gemeente ervoor openstaat om de door hun (hiervoor) vermelde onderzoeksrichtingen ten behoeve van de financiële haalbaarheid gezamenlijk nader te verkennen.

Vervolg

De voorgelegde varianten in combinatie met de hiervoor genoemde verdere onderzoeksrichtingen zijn evenwel te ingrijpend waardoor een integrale ontwikkeling niet als realistisch wordt gezien. Daarbij zijn bepaalde nu voorgestelde onderzoeksrichtingen in de verkenningsfase door de gemeente ingebracht en hebben toen niet tot een haalbaar plan geleid.

Voorgesteld wordt dan ook om de derde fase spoedig overeenkomstig de definitieve gunning tot uitvoering te brengen. Dit betekent het conform de tender bouwen van 22 grondgebonden woningen en 16 appartementen in de vrije sector.