

Zaaknummer: Z.073091 D.898127

B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
Spoed conform							
Onderwerp: Silverdome ontwikkeling							
Behandelen							

**Advies**

1. Onder voorbehoud van eventuele wensen en bedenkingen door de commissie Fysiek Domein, een positieve grondhouding uitspreken ten aanzien van het gedachte stedenbouwkundig plan volume, waarbij voor de te realiseren 24 (sociale) jongeren woningen een parkeernorm van 0,7 wordt gehanteerd in plaats van de gebruikelijke 1,4 bij woningen met een bvo < 80 m<sup>2</sup>.
2. De huurprijs voor de vrije sectorwoningen vrij te laten. (In afwijking van het collegebesluit van 1 maart 2016 waarin een maximale huurprijs van 850 euro p.m. wordt genoemd.)
3. Instemmen met bijgevoegde brief aan initiatiefnemer waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling als ook het vervolgproces worden geschetst en het plan, na consultering commissie, vrij gegeven wordt voor verdere planontwikkeling en het verkrijgen van draagvlak.
4. Overeenkomstig artikel 55 (college) en 86 (commissie) van de Gemeentewet geheimhouding opleggen op dit voorstel en de bijlagen 1 tot en met 4 waarbij bijlagen 1, 2, 3 en 5 na commissieconsultatie openbaar worden. De brief (bijlage 4) blijft geheim.

**Reden spoed:** in verband met de aanleverdata voor commissieconsultatie in juni.

**Beslissingsdatum:** [Klik hier](#) **06 JUNI 2019**

<b>Openbaar:</b> Nee - economische of financiële belangen gemeente en de Staat		<b>RIS:</b> Nee	<b>Fk:</b> OMG (Gerrit Klompmaker), FIN (Hans de Bruijn, Paul Willems, Astrid vd Slik), ONT (Liesbeth Schoppen), COMM (Wilma Verwoerd, Michel vd Bergh)	
<b>Auteur</b>	: R. van Noord	<b>Port. Houder</b>	<b>Commissiebehandeling</b>	<b>Raadsbehandeling</b>
<b>Datum</b>	: 29 mei 2019	Boom	Fysiek Domein juni	
<b>Afdeling</b>	: ROW/OMG	<b>Behandelaar</b>		
		Rvn		
<b>Geheime bijlagen aanwezig:</b> Ja		<b>Vert:</b>		

<b>Akkoord team(project)leider:</b>	<b>Akkoord afdelingshoofd:</b>		<b>Mede geadviseerd door:</b>		
		<b>Paraaf af</b>	<b>Fin</b>	<b>Comm</b>	<b>Ont</b>

## Toelichting:

### Aanleiding

Op 30 november 2017 heeft het toenmalig college besloten om kennis te nemen van de door de eigenaar van de voormalige discotheek Silverdome ingebrachte twee varianten voor de ontwikkeling van deze locatie (**bijlage 1**). Daarbij is besloten dat variant één de meeste aanknopingspunten biedt voor een nadere verkenning.

De afgelopen periode hebben meerdere gesprekken met de eigenaar van de locatie Silverdome en VSAP architecten plaatsgevonden over de wenselijke stedenbouwkundige invulling en de daarbij behorende parkeernorm. Dit heeft geleid tot bijgevoegde wenselijke stedenbouwkundige opzet (**bijlage 2 – 19 december 2018**).

Ook heeft er een duurzaamheidsworkshop met ontwikkelaars plaatsgevonden onder begeleiding van bureau Over Morgen. Daaruit zijn diverse mogelijkheden voor ontwikkelaar aangedragen om een nog duurzamer project te realiseren. Sowieso gaat ontwikkelaar uit van een ontwikkeling zonder gasaansluiting.

De afgelopen periode heeft overleg over de voorwaarden van ontwikkeling plaatsgevonden. Daarbij is ook de mogelijkheid voor diverse functies in de plint verkend.

In dit voorstel wordt u over de ontwikkeling en het vervolg geadviseerd.

### Kaders

- Collegeprogramma 2018 - 2022 'Vitaal en Verbindend' 3.7  
3.7 Silverdome  
3.7.1 *Aan een alternatieve bestemming van het terrein van Silverdome, waaronder woningbouw, zal zo mogelijk medewerking worden verleend.*
- Collegebesluit van 30 november 2017

### Argumentatie

1 en 2 *Deze stedenbouwkundige massa is een uitwerking van uw besluit van 30 november 2017.* Zoals hiervoor bij de aanleiding aangegeven hebben er meerder overleggen plaatsgevonden om de juiste stedenbouwkundige massa te bereiken waarbij het parkeren binnen het plan gerealiseerd kan worden. Dit heeft geleid tot bijgevoegd plan van 19 december 2018 waarbij dezelfde uitgangspunten zijn aangehouden als bij de verkenning met de Alliantie en Slokker (zie bijlage 2).

### **Uitstraling en massa**

Uitgegaan wordt van een project dat qua uitstraling past bij de bouw van de Oude Haven. Op 31 januari 2019 is aanvullend een situering en doorsnede gestuurd (**bijlage 3**). Deze zijn door stedenbouw beoordeeld en passend in de omgeving bevonden. Eventuele aandachtspunten zijn in bijgevoegde brief meegenomen (**bijlage 4**).

Het deel voor jongeren woningen is zes lagen hoog. Het deel waar vrije sector woningen komen is vier lagen hoog. Dit deel is gelegen aan de hoek Bestevaer – IJsselmeerstraat. In het plan is een verdiepte (1,5 meter) parkeervoorziening en parkeren op het dek opgenomen. Deze voorzieningen zijn geïntegreerd in het plan (zie bijlage 2). Uiteraard moet de architectonische uitwerking van het plan in overleg met de gemeente nog plaatsvinden.

### **Doelgroep en parkeren**

Uitgegaan wordt van 24 jongerenwoningen (sociaal karakter) met een parkeernorm van 0,7 en 30 vrije sectorwoningen met een parkeernorm van 1,4 (totaal 54 woningen). Voorzien is in totaal 59 parkeerplaatsen waarmee wordt voldaan aan deze parkeernormen.

Daarbij merken wij wel op dat uitgegaan wordt van het toepassen van een parkeernorm van 0,7 voor de jongerenwoningen. Daarmee wordt afgeweken van de standaard parkeernorm van 1,4 bij woningen kleiner dan 80 m<sup>2</sup> bvo.

Het toepassen van een parkeernorm van 0,7 is bij de realisering van zorgwoningen eerder gemotiveerd gedaan. Aangezien de woningen voor deze specifieke doelgroep jongeren zijn bedoeld, hetgeen ook wordt vastgelegd in het nog te sluiten contract, is het toepassen van deze norm verdedigbaar.

**Nb.** In overleg met de initiatiefnemer is verkend of andere functies in de plint, die de levendigheid in het gebied gunstig beïnvloeden, mogelijk zijn. Uit het overleg met is naar voren gekomen dat daar op deze plek weinig mogelijkheden voor worden gezien. Daarbij zou dit ten koste gaan van de gewenste opbrengst.

### **Opstelplaats spelersbus en fietspad**

In deze planopzet komt de huidige bus opstelplaats voor de s.v. Huizen te vervallen. Mogelijk vervalt een beperkt aantal parkeerplaatsen. Deze worden gecompenseerd in het gebied. In de optimalisering van de plannen komt hiervoor een oplossing. Ook wordt het aanwezige fietspad omgelegd. In de kosten voor het bouw- en woonrijp maken wordt hier mee rekening gehouden.

3. *Het is wenselijk dat er voor de ontwikkeling draagvlak wordt gecreëerd door initiatiefnemer.* Tot op heden heeft over de planvorming van de Silverdome geen communicatie plaatsgevonden met omliggende actoren (sportclubs, Lidl, bewoners Havenmeester en kop Oude Haven – 1<sup>e</sup> fase). Deze afstemming (ontwikkelen draagvlak) moet uiteraard wel plaatsvinden. Het plan leent zich niet voor een actief participatietraject aangezien de stedenbouwkundige kaders mede vanuit de financiële haalbaarheid bepaald zijn. Het is aan initiatiefnemer om dit traject in afstemming met de gemeente op te pakken (zie bijgevoegde brief).

4. *Het is wenselijk om de bijlagen 1, 2, 3 en 5 geheim te houden tot commissieconsultatie daarna worden omliggende actoren geïnformeerd en worden deze stukken openbaar. Bijlage 4 blijft geheim vanwege de financiële consequenties.*

### Alternatieven

Andere opzetten qua doelgroepen en bouwmassa zijn mogelijk. Deze worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt als ook de haalbaarheid en gewenste grondopbrengst niet voorgesteld.

### Financiën

Op 23 april 2018 hebben wij van JW Smedema Taxaties en Advies een taxatierapport ontvangen waaruit de marktconforme grondwaarde blijkt. Over de grondwaarde en de daaraan verbonden uitgangspunten is met in achtneming van dit taxatierapport onderhandeld met initiatiefnemer.

De kernpunten zijn verwoord in bijgevoegde brief aan initiatiefnemer.

### Communicatie

Indien u instemt met dit voorstel wordt de commissie Fysiek Domein gevraagd om geen wensen en bedenkingen in te brengen.

Na commissieconsultatie is het aan initiatiefnemer om in overleg met omliggende/ aangrenzende actoren te treden over de gedachte ontwikkeling en voor draagvlak te zorgen. De te benaderen actoren worden gezamenlijk bepaald. Over dit proces vindt terugkoppeling aan de gemeente plaats. Aan de hand van dit proces wordt het vervolg traject bepaald.

### Uitvoering en evaluatie

Indien uw college instemt met dit voorstel wordt:

1. bijgevoegde brief aan ontwikkelaar gestuurd waarin de kaders voor de ontwikkeling en het vervolg traject worden beschreven;
2. de commissie Fysiek Domein gevraagd geen wensen en bedenkingen in te brengen.

Bijlagen

1. Collegebesluit 30 november 2017
2. Stedenbouwkundige verkenning VSAP architecten 19 december 2018
3. Tekening situering en doorsnede Silverdome 31 januari 2019
4. Concept brief aan initiatiefnemer
5. Commissie voorblad

Omgeving  
Beleid,



R. van Noord