

Zaaknummer: 3741

	B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
	Conform	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>	<i>[Handwritten]</i>
Onderwerp: Ontwikkeling gebied Silverdome	Behandelen							

Advies

- In te stemmen met de verdere uitwerking van de variant van zelfrealisatie door Van Eijl, waarbij variant 1 de meeste aanknopingspunten geeft voor een nadere verkenning.
- Over de stedenbouwkundige opzet en de evt. te treffen milieumaatregelen (geluid, bodem/grondwater) alsook de andere in dit voorstel genoemde punten nader overleg te bevorderen tussen Van Eijl cs en de gemeente.

Beslissingsdatum: **30 NOV. 2017**

Openbaar: Nee - economische of financiële belangen gemeente en de Staat		RIS: Nee	Fk: OMG (Gerrit Klompmaker), OW/CW (Harrie Loman, Remco Castelein), MZ/ONT (Liesbeth Schoppen), FIN (Hans de Bruijn, Paul Willems), OMG/TB (Dennis den Tenter, Richard van Noord)	
Auteur	: R. van Noord	Port. Houder	Commissiebehandeling	Raadsbehandeling
Datum	: 21 november 2017	Verbeek		
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar		
		Rvn		
Geheime bijlagen aanwezig: Ja		Vert:		

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd:	Mede geadviseerd door:			
		Paraaf af	FIN	MZ/ONT	
	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	

Toelichting:

Aanleiding

Op 26 september 2017 heeft uw college besloten om in overleg te treden met de eigenaar van de vm. discotheek Silverdome, de heer Van Eijl, om de mogelijkheid van verwerving van de opstal tegen een lager bedrag dan wel zelfrealisatie en de condities waaronder te verkennen (**bijlage 1**).

In het gesprek dat op 1 november jl. plaatsvond heeft de eigenaar aangegeven na drie jaar weinig vertrouwen te hebben in een ontwikkeling door Slokker en de Alliantie. Dit traject is voor hem op dit moment dan ook afgesloten. Eerst wil hij zelfrealisatie verkennen. Hiertoe heeft hij met VSAP architecten en VKZ BV een conceptplan met twee varianten ontwikkeld en voorgelegd (**bijlage 2**).

Afgesproken is dat deze varianten aan u voor een principe grondhouding worden voorgelegd.

In dit voorstel wordt u hierover geadviseerd.

Kaders

- Collegeprogramma 2014 - 2018 'Aan de Wind' 2.3.13
- Collegebesluit van 1 september 2015
"Na bespreking van de gepresenteerde mogelijke varianten opteert het college voor een financiële doorrekening daarvan voordat een meer richtinggevend besluit kan worden genomen. Een zo mogelijk behoorlijke, grondopbrengst is voor het college wel uitgangspunt. Daarbij realiseert het college zich dat dit onder meer afhankelijk is van uiteindelijk gewenste kwaliteit en kwantiteit van de (woning)bouw."
- Collegebesluit van 1 maart 2016
"Het college ziet een verdere uitwerking van variant 3 met Slokker en de Alliantie tegemoet. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het geheel in ieder geval budgettair neutraal voor de gemeente dient te geschieden. Indien het nodig blijkt om die doelstelling te bereiken, is voor het college een mix van variant 3 en 4 bespreekbaar. Als aanvullende randvoorwaarden worden verder meegegeven: een maximale huurprijs van € 850,- p.m. en een uiterste inspanning om energieneutrale woningen te realiseren."

Argumentatie

De eerste variant is het meest passend in het gebied.

Er zijn twee varianten voorgelegd. Hieronder worden diverse relevante aspecten nader belicht en wordt aangegeven waarom variant 1 de meeste aanknopingspunten geeft voor een verdere verkenning.

Stedenbouwkundige voorwaarden

Variant 1

De eerste variant gaat uit van twee appartementencomplexen. Één complex is bedacht voor 30 koop- of vrijesector huurwoningen (parkeerplint + 7 lagen + 2 penthouses). Het andere complex is bedacht voor 28 sociale huurwoningen (parkeerplint + 7 lagen). Ter vergelijking: in de plannen van Slokker en de Alliantie werd uitgegaan van ca. 6 verdiepingen.

Variant 2

De tweede variant gaat uit van drie appartementencomplexen langs de Bestevaer. Eén complex is bedacht voor 42 sociale-huurwoningen (parkeerplint + 7 lagen). De andere twee complexen zijn bedacht voor in totaal 88 koop- of vrijesector huurwoningen (parkeerplint + 7 lagen + 2 penthouses).

In deze variant is een parkeerdek op gemeentegrond voor 61 parkeerplaatsen meegenomen. Dit parkeerdek heeft een grote impact op het gebied waardoor variant 1 op dit onderdeel de voorkeur heeft. De hoofdentree van s.v. Huizen en de sport bso verdwijnen hierdoor uit het zicht. Gelet op de

ervaringen elders moet ook rekening worden gehouden met een toename van vandalisme en overlast. Het gevoel van onveiligheid kan hierdoor toenemen.

Met name in deze variant dient rekening te worden gehouden met de lichtmasten rondom het veld, het geluid van het sporten en te lage hekwerken/ ballenvangers.

Algemeen

De bebouwing in beide varianten is aanzienlijk forsler dan het initiatief van Slokker en de Alliantie. Variant 2 wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt als onwenselijk gezien. In deze variant wordt te veel bouwvolume gerealiseerd en wordt het bouwvolume verkeerd gesitueerd. In eerdere modellen was juist bedacht om de bebouwing meer noordelijk te situeren zodat een juiste afzoming van het gebied de Oude Haven ontstaat. Daarbij wordt juist in deze richting, tegenover het water, de meeste woonkwaliteit gerealiseerd. Bij variant 2 vindt de bebouwing langs de Bestevaer plaats.

De referentie die gebruikt wordt is het appartementencomplex "de Havenmeester". De vraag is of dit wel de juiste referentie is dan wel een lagere bebouwing die meer aansluiting heeft met de Oude Haven wenselijker is. Hiertoe dient dan ook onderzoek te worden gedaan.

In tegenstelling tot het pand "De Havenmeester" is geen sprake van een verdiepte parkeervoorziening. Dit is wel wenselijk (zie aandachtspunt akoestiek & bodem hierna).

Voor beide varianten moet een ruimtelijke procedure doorlopen worden. Indien een positieve grondhouding wordt uitgesproken zullen stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgesteld waaraan de bebouwing dient te voldoen.

Parkeren in relatie tot de doelgroep

In het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen is een parkeernorm opgenomen van 1,4 parkeerplaats per woning indien de oppervlakte maximaal 80 m² bvo (bruto-vloeroppervlakte) bedraagt en 1,8 parkeerplaats per woning indien de oppervlakte meer dan 80 m² bvo bedraagt.

Variant 1

In variant 1 wordt gerekend met een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per m² gebruiksoppervlakte (go) bij sociale huurwoningen en 1,6 parkeerplaats per m² go voor de koop- of vrijesector huurwoningen. De sociale huurwoningen zijn ca. 55 m² go – 60 m² go groot. De koop- of vrije sector huurwoningen zijn ca. 75 m² go – 85 m² go. Als de go wordt omgerekend naar bruto vloeroppervlakte (bvo) moet bij de koop- of vrije sectorwoningen op basis van het bestemmingsplan uitgegaan worden van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor dit onderdeel zijn in deze variant 48 parkeerplaatsen opgenomen. Op basis van de parkeernorm van 1,8 (alle woningen zijn qua bvo groter dan 80 m²) moeten er 54 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Het verschil van 6 parkeerplaatsen is wat de afdeling betreft oplosbaar in de directe omgeving van het plangebied dan wel door een deel van de appartementen kleiner te maken dan 80 m² bvo.

Bij de sociale huurwoningen is uitgegaan van een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning. Gezien de norm in het bestemmingsplan moet gezien de grootte uitgegaan worden van 1,4 parkeerplaats per woning. Feitelijk betekent dit dat er 20 parkeerplaatsen te weinig zijn. Gezien de parkeermogelijkheden in het gebied is dit een te groot verschil om op te lossen. De oplossing kan zijn om in plaats van sociale huurwoningen, zorgwoningen te realiseren. Daar is namelijk een lagere parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning verdedigbaar.

Variant 2

In variant 2 wordt bij de koop- of vrijesectorwoningen afhankelijk van de grootte van het appartement gerekend met een norm van 1,4 en 1,8. De norm bij sociale huurwoningen is gelijk aan gehanteerde norm bij variant 1. In deze variant worden meer woningen gerealiseerd en is het parkeertekort, bij de sociale huurwoningen gelijk aan de hiervoor beschreven variant 1. Het parkeertekort bij de koop- of

vrijesector huurwoningen is groter aangezien er meer woningen worden gerealiseerd (totaal 88) en gerekend wordt met een parkeernorm van 1,4 bij 56 woningen en 1,8 bij 22 woningen. Feitelijk moet op alle woningen de parkeernorm van 1,8 van toepassing. Dit betekent een tekort van 22 parkeerplaatsen ($1,8 \times 88 - (1,4 \times 56 + 1,8 \times 32)$).

Daarbij moet bij deze variant bekeken worden hoeveel bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen. Dit blijkt nu onvoldoende uit de tekeningen.

NB. opgemerkt moet worden dat door de nieuwe (parkeer)invulling een nieuwe plek voor de spelersbus voor s.v. Huizen moet worden gevonden. Binnen het gebied zien we hiervoor wel mogelijkheden.

Duurzaamheid

Huizen heeft als ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Een duurzaam gebouwde omgeving draagt aan die ambitie bij. Nieuwe woningen worden voor lange tijd gebouwd en moeten daarom toekomstbestendig zijn, mede gelet op de toekomstige aanscherpingen van de wettelijke energieprestatie eisen.

Voorgaande is dan ook tijdens het gesprek op 1 november aan de heer Van Eijl voorgelegd. De heer Van Eijl heeft aangegeven de te realiseren woningbouw met name te zien als beleggingsobject. Vanuit dat oogpunt is er ook belang bij een toekomstbestendig product. Er is dan ook 'ruimte' om in gesprek te gaan over verdere duurzaamheidsmaatregelen. Uitgangspunt zal zijn een aardgasvrij project met een scherpe energieprestatiecoëfficiënt (EPC) met zo laag mogelijk energielasten voor de bewoners.

Groen

Een belangrijk uitgangspunt bij de herinrichting van het parkeerterrein in 2013/2014, was een landschappelijke uitstraling, dus met veel groen. In variant 1 blijft dit uitgangspunt gehandhaafd. Daarnaast is ook veel minder sprake van kapitaalvernietiging doordat de bestaande voorzieningen grotendeels intact blijven. Tenslotte is de bebouwing in deze variant een stuk minder massaal dan bij variant 2 (immers, de sporthal mocht destijds niet op 1 van de velden worden gebouwd, om het zicht over de Wolfkamer niet te belemmeren).

De vraag is ook wat voor effect de woontorens in variant 2 op de natuurgrasvelden hebben. Als de natuurgrasvelden te weinig zon krijgen door schaduwwerking kan dit de kwaliteit van het gras negatief beïnvloeden.

Akoestiek

Bij de eerder gedachte ontwikkeling op deze locatie is indicatief gekeken naar het wegverkeerslawaai van de Bestevaer. Bij die situering leek een besluit Hogere Waarde Geluid mogelijk (maximale grenswaarde van 68 dB op de gevel wordt niet overschreden). Aangezien de nu voorliggende variant 1 meer richting de Bestevaer verplaatst, lijkt een hogere waarde besluit niet mogelijk. Bij variant 2 lijkt dit gezien de ligging wel mogelijk. In de verdere uitwerking dient er rekening mee te worden gehouden dat een hogere waarde procedure mogelijk is. De gebouwen moeten daardoor voldoende ver van Bestevaer af zijn gesitueerd.

Ook moet bij de uitwerking rekening worden gehouden met de verplaatsing van Lidl (laad- en losinrichting komt tegenover het plan te liggen) en eventueel andere omliggende bedrijven. Deze mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de mogelijk toekomstige woningbouw.

Een akoestisch onderzoek is hier zeker noodzakelijk om de mogelijkheden van het plan duidelijk te krijgen.

Bodem

Mocht de parkeerbak verdiept aangelegd worden, hetgeen hiervoor als aandachtspunt is benoemd, dan moet rekening worden gehouden met de aanwezige verontreinigde grondwater afkomstig van het Lucentterrein. Onttrekken (en geringe verplaatsing van de verontreiniging) is toegestaan in het kader van het gebiedsgericht grondwaterbeheer, maar het grondwater moet wel worden gezuiverd voordat het wordt geloosd. Daar zitten extra kosten aan.

In het kader van de benodigde ruimtelijke procedure zal ook een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Bij verkoop van grond is dat ook aan te raden.

Regionale afstemming

Op 1 maart 2017 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) gewijzigd. Kern van de wijziging is de verplichting om stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken als die in lijn zijn met regionale afspraken. In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling en is regionale afstemming noodzakelijk. Deze afstemming is in lijn met de gedachte van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking waarbij de behoefte aan de woningen aangetoond moet zijn

Grondprijs

In het overleg heeft de heer Van Eijl bij variant 1 aangegeven de grond (het bloot eigendom) van de gemeente te willen overnemen tegen een bedrag van € 800.000,--. De sloop van de discotheek neemt de eigenaar voor eigen rekening.

In variant 2 wordt gedacht aan de aankoop van de benodigde grond tegen een bedrag van € 2.000.000,--. In deze variant neemt Van Eijl de kosten voor de bouw van het parkeerdek en de sloop van de discotheek voor zijn rekening. Zie bijgevoegde mail van de heer Van Eijl (**bijlage 3**)

Uiteraard moet voor eventuele verkoop de marktconforme verkoopwaarde door een gecertificeerd taxateur worden bepaald, deze geldt als ondergrens voor een te accepteren prijs. Ook moet bezien worden welke kosten in het kader van bouw- en woonrijpmaken nog wel bij de gemeente komen te liggen.

Indien u een positieve grondhouding op één van de varianten heeft uitgesproken zal een taxatie worden uitgevoerd en zullen de kosten voor bouw- en woonrijpmaken in beeld worden gebracht.

NB voorgaande insteek van zelfrealisatie door Van Eijl brengt voor de gemeente voordelen met zich mee. In de gesprekken met Slokker en de Alliantie zorgden twee aspecten altijd dat de haalbaarheid onder druk stond. Enerzijds was dat het aankoopbedrag van de discotheek van € 800.000,-- waardoor naast de te maken kosten op het gebied van bouw- en woonrijpmaken een aanzienlijk programma nodig was om e.e.a. haalbaar te maken. Een ander punt was de mogelijkheid om parkeerplaatsen te realiseren. Dit aspect is met inachtneming van zorgwoningen haalbaar.

De aspecten zullen in ieder geval bij een positieve grondhouding op één van de varianten moeten worden uitgewerkt.

Alternatieven

Feitelijk doen zich de volgende alternatieven voor:

1. geen medewerking verlenen

2. kiezen voor de verdere uitwerking van variant 2

Aangezien de wenselijkheid van een ontwikkeling wordt benoemd in uw collegeprogramma en gezien de belemmeringen tegen variant 2 worden beide alternatieven niet voorgesteld.

Financiën

Eerder gestelde uitgangspunten (zie kaders) dienen minimaal aangehouden te worden.

Communicatie

Indien uw college een positieve grondhouding uitspreekt ten aanzien van één van beide varianten zal in overleg met communicatie bezien worden welk proces het beste gevoerd kan worden om draagvlak te krijgen voor de planontwikkeling.

Uitvoering en evaluatie

Indien uw college een positieve grondhouding uitspreekt ten aanzien van één van beide varianten wordt een nieuwe afspraak gepland met de heer Van Eijl ten einde tot een verdere uitwerking te komen.

Bijlagen

Bijlage 1	Collegebesluit 26 september 2017
Bijlage 2	Plan VSAP architecten 31 oktober 2017
Bijlage 3	email de heer Van Eijl 2 november 2017

Omgeving
Beleid,

R. van Noord