

Project : Keucheniusstraat oost
mei 2021

Het oorspronkelijke doel	De ontwikkeling van Keucheniusstraat-oost is een vervolgonwikkeling op het Keuhart. De ontwikkeling moet daar dan ook qua bebouwing en functie(s) op aansluiten.
De voortgang	<p>Motie 29 november 2016 Door de raad is op 29 september 2016 een motie aangenomen waarbij als financiële randvoorwaarde is meegegeven dat gestreefd moet worden naar een opbrengst, die tenminste gelijk is aan de boekwaarde in dit deel en mogelijk een tekort uit de westelijke zijde (gedeeltelijk) kan compenseren.</p> <p>Ook moest er een stedenbouwkundig model ontwikkeld worden waarbij dit financiële uitgangspunt zou worden meegenomen. Voor de totstandkoming van dit model zou een klankbordoverleg met de voormalige participanten voor Keucheniuswest moeten plaatsvinden. Het resultaat van het ontwikkelproces en de uitkomst van het klankbordoverleg zou ter instemming aan de commissie Fysiek Domein van 30 november 2016 moeten worden voorgelegd. Zie hierna.</p> <p>Amendementsvoorstel 29 september 2016 Ook is er op 29 september 2016 een amendementsvoorstel aangenomen waarbij is bepaald dat:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>de "termijnagenda" en de daarin beschreven 'Must-haves' en 'Should-haves' worden beschouwd als voornemens van de (vastgoed)eigenaren, winkeliers(vereniging) en gemeente, ieder voor zover gelegen binnen hun beïnvloedingsmogelijkheden;</i>b. <i>voor de gemeentelijke inspanning geldt het bestuurlijke en politieke primaat, wat inhoudt dat voor de gemeentelijke voornemens in de "termijnagenda" de reguliere college- en raadsbesluitvormingsprocedures gelden;</i>c. <i>de gevraagde raadsinstemming met de "termijnagenda" impliceert niet de instemming met de daarin vermelde afzonderlijke ambities.</i> <p>Commissie 30 november 2016 Een herontwikkelingsvariant op hoofdlijnen is in de commissie Fysiek Domein van 30 november 2016 besproken. Met twee amenderingen is voor deze variant politieke steun gegeven.</p> <p>Vaststellingsovereenkomst gemeente - VBM Op 16 maart 2017 is door de raad ingestemd met de tussen de gemeente en VBM gesloten overeenkomst over herontwikkeling van het Keucheniusgebied. In de overeenkomst zijn ook bepalingen voor de ontwikkeling van de oostzijde alsook een ontwikkelrecht voor Visser Bouw Maatschappij BV (VBM) opgenomen.</p> <p>Huidige status Het college verkeert nog in de fase van (voor)overleg met VBM. Een briefwisseling tussen gemeente en VBM ligt hieraan ten grondslag. Inmiddels is ook een juridisch advies (second opinion) opgeleverd, waarin de rechten en plichten ten aanzien van de oostelijke zijde over en weer zijn gededd. Op basis daarvan worden de gesprekken met VBM vervolgd.</p> <p>Voorgaande besluitvorming brengt met zich mee dat overeenkomstig de eerdere besluitvorming een keuzemogelijkheid aan de raad wordt voorgelegd. Dat betekent dan een variant in voornamelijk het middendure segment en daarnaast een variant met als uitgangspunt maximalisatie van de grond opbrengst, die aansluit bij de eerdere (raads)besluitvorming.</p>

Eind 2020 is door bureau Klunder architecten in opdracht van VBM een studie (schetsmatige invulling) verricht naar een ontwikkeling van de oostzijde. Eerder is dit bureau betrokken geweest bij de westzijde. In de studie is ingespeeld op de eerdere uitgangspunten en wordt aansluiting gezocht (qua bouwmassa en architectuur) met/bij de reeds gerealiseerde westzijde.

Aan de hand van deze studie zijn door bureau Fakton in opdracht van VBM een drietal scenario's (doelgroepen) qua grondwaarde doorgerekend. Ook Fakton was betrokken bij de westzijde ontwikkeling. Door de gemeente is bureau Cushman & Wakefield ingeschakeld om één en ander goed te kunnen beoordelen. Uiteindelijk moet dit resulteren in een voorstel aan uw raad.

De huidige planning Projectfases overeenkomstig het 'protocol procedure en informatievoorziening grote projecten gemeente Huizen' artikel 6

Initiatiefase	Vorbereidingsfase	Uitvoeringsfase	Realisatiefase
<p>Feitelijk verkeert dit plan ondanks het geformuleerde doel nog steeds in de initiatiefase. De varianten moeten nog uitgewerkt worden en een keuze moet door de raad nog gemaakt worden.</p> <p>Medio 2021</p>	<p>Aan de hand van de doorrekening zullen concept afspraken worden gemaakt die u ter besluitvorming worden voorgelegd.</p> <p>Eind 2021</p>	<p>Wordt gestart na de nodige ruimtelijke procedure.</p> <p>Medio 2022</p>	<p>Naar verwachting kan het project medio 2024 worden opgeleverd.</p>

Toelichting fases:

1. De initiatiefase

In deze fase staat het verkennen van de mogelijkheden en het bepalen van nut en noodzaak centraal. Er is sprake van visie – en gedachteontwikkeling. De initiatiefase kan uitmonden in het besluit om het project voort te zetten en verder uit te werken. Dit vereist een expliciet besluit van de gemeenteraad. Daartoe dient de raad te beschikken over een basisrapportage met daarin ten minste:

- a. een uitgewerkte probleemanalyse;
- b. een duidelijke omschrijving van de te realiseren doelstellingen;
- c. de relevante randvoorwaarden;
- d. een overzicht van mogelijke alternatieven;
- e. de te verwachten verdere inzet van capaciteit en andere middelen.

2. De voorbereidingsfase

In deze fase wordt de afweging gemaakt hoe een project concreet vorm gegeven zal worden en staan het onderzoeken, wegen en selecteren van alternatieven en varianten centraal. De voorbereidingsfase kan uitmonden in het besluit om het project daadwerkelijk te gaan uitvoeren. Er is een expliciet besluit van de gemeenteraad nodig die daartoe over de volgende informatie dient te beschikken:

- a. de in de beschouwing genomen alternatieven en varianten en de wijze waarop die zijn afgewogen;
- b. alle relevante onderzoeken en adviezen die bij de afweging en uitwerking een rol hebben gespeeld;
- c. de geconcretiseerde doelstellingen, de scope, de kostenraming en de voorziene risico's met betrekking tot de gekozen uitwerking van het project;
- d. de aanbestedingsvormen, contracten, de wijze van een eventuele publiek – private samenwerking, dat wil zeggen de private cofinanciering, de exploitatieopzet en de contracteringsstrategie;

	<p>e. een benoeming van de taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente Huizen; f. een projectplan waarin zijn uitgewerkt de wijze waarop het project organisatorisch wordt vormgegeven en aangestuurd (incl. de bevoegdheid om eventuele conflicten te beslechten), de uitvoeringsplanning, de aanwijzing van de budgethouder en de mandatering van de kredietbewaking.</p> <p>3. De uitvoeringsfase In deze fase zijn alle activiteiten gericht op de feitelijke realisering van het project door het college binnen de door de raad genomen besluiten. Deze fase mondt uit in oplevering van het project. Tijdens de uitvoering worden voortgangsrapportages beschikbaar gesteld aan de commissie overeenkomstig de daarover bij aanvang gemaakte afspraken. De raad(scommissie) volgt de uitvoering op afstand en komt pas dan in actie als uit de verstrekte informatie blijkt dat de uitvoering niet verloopt volgens de afgesproken besluiten.</p> <p>4. De realisatie - / exploitatiefase Het project is klaar en opgeleverd, functioneert en wordt gebruikt. In deze fase moet de raad in ieder geval kunnen beschikken over informatie met betrekking tot de financiële ontwikkelingen sinds de oplevering en ontwikkelingen die tijdens de uitvoering niet werden voorzien. Het college zorgt er voor dat uiterlijk een jaar na voltooiing van een project een eindevaluatie aan de verantwoordelijke commissie ter behandeling is aangeboden. In deze eindevaluatie komt informatie aan de orde over: a. De realisering van de oorspronkelijke doelstellingen, wat werd gewenst, wat is verkregen?; b. De feitelijke kosten; c. De realisering van projectplanning; d. De beheersing en onderkenning van de risico's die zich hebben gemanifesteerd; e. Het functioneren van de projectorganisatie; f. Het functioneren van de eventuele publiek –private samenwerking; g. Een verklarende analyse van verschillen tussen de basisrapportage(s) en de actuele situatie;</p> <p>De eindevaluatie wordt behandeld en vastgesteld in een overleg van de verantwoordelijk wethouder(s) en de raadscommissie.</p>
De risico's	<p>De raad dient rekening te houden met de directe relatie tussen inhoudelijke wensen op bijvoorbeeld het gebied van vormgeving, programma (type woningen en prijsstelling) en de opbrengst van gemeentelijk eigendom (grond/ gebouwen). Concreet zou dit kunnen inhouden dat de raad in positie wordt gebracht om te besluiten over verschillende varianten, waaronder tenminste één die aansluit op en uitvoering geeft aan eerdere raadsbesluitvorming.</p> <p>Overigens worden opbrengstwaarden immer vastgesteld door landelijke onafhankelijke taxateurs op basis van landelijke objectieve criteria, die altijd leiden tot marktconforme waardebeoordeling.</p>
De financiën	Gezien de fase van het proces, is nog geen financiële context toegevoegd.
De beslismomenten	Gezien de fase van het proces, is het nog onduidelijk wanneer besluitvorming over eventuele verkoop van gronden als ook het bedachte plan kan plaatsvinden.