

Project : ontwikkeling Oude Haven
september 2021

Het oorspronkelijke doel	<p>Uitgangspunt voor de havenontwikkeling is om het havengebied aantrekkelijker te maken voor zowel eigen inwoners, (haven-)passanten als toeristen en bezoekers van buiten de gemeente. Belangrijke elementen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het realiseren van woningen en appartementen• Het aantrekken van nieuwe horeca dat overigens wel gemaximeerd is in het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen (HEB)• Het aantrekken van toeristische voorzieningen• Aansluiting krijgen van het havengebied met het oude dorp. <p>In de definitieve visie Oude Haven die in juni 2011 aan de commissie ter opiniërende bespreking is voorgelegd is aangegeven dat de plandelen in verschillende logische fases zijn onder te verdelen. Deze fase indeling is als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Fase één (dit omvat het eerste en voorste gedeelte van de Oude Haven. Het grootste deel van deze fase is ontwikkeld. Wat resteert is het deel ten noorden van restaurant De Haven van Huizen waar momenteel parkeerplaatsen gesitueerd zijn)2. Fase twee (dit omvat het voorste deel tot aan Coronel Kartracing)3. Fase drie (dit omvat het achterste gedeelte van de Oude Haven vanaf Coronel Kartracing en de parkeerplaatsen en het deel bij de werkhaven –zijde afvalwaterzuiveringsinstallatie.–)4. Nautisch Kwartier Huizen
De voortgang	<p>Fase één: De realisering van appartementen naast het restaurant is door de grondeigenaar/ ontwikkelaar enige tijd in verband met de economische ontwikkelingen stilgelegd en wordt nu weer opgepakt. De raad heeft op 27 september 2018 een besluit genomen over toepassing coördinatie-regeling voor het plan met 12 eengezinswoningen. Op 24 januari 2019 is een inloopavond geweest. De daarin gemaakte bedenkingen zijn door ontwikkelaar opgepakt. Eind 2020 is door de grondeigenaar voor een aangepast plan, omgevingsvergunning aangevraagd. Dit plan past binnen het bestemmingsplan. De voornaamste reden voor dit aangepaste plan is dat de grondeigenaar van mening is dat daarmee beter kan worden ingespeeld op de woningmarkt.</p> <p>De 6 eengezinswoningen aan de binnenzijde worden meer naar achteren (richting de Havenstraat) geplaatst waardoor meer afstand tot de bestaande woningbouw ontstaat. De 6 gedachte eengezinswoningen aan de Havenstraat zijn gewijzigd naar 13 appartementen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moeten nog privaatrechtelijke afspraken met de gemeente worden gemaakt (o.a. over kostenverhaal, overname openbare weg en verkoop (klein strookje) grond aan de Havenstraat). De te sluiten overeenkomst wordt voor wensen en bedenkingen nog aan uw raad voorgelegd.</p> <p>Fase twee: Begin 2020 is voor de ontwikkeling van de tweede fase Oude Haven grond aan de combi Hagedoorn/ Slokker verkocht. Op de grond worden in totaal 23 woningen gebouwd. De bouw van de eerste 18 woningen is inmiddels gestart. Voor de 5 resterende woningen is eind 2020 ook omgevingsvergunning aangevraagd.</p> <p>Fase drie: Inmiddels is de Tender voor de derde fase Oude Haven definitief gegund aan Vorm Ontwikkeling BV Met Vorm Ontwikkeling BV wordt de plan ontwikkeling verder geconcretiseerd. Daarbij is ook gekeken of een integrale ontwikkeling haalbaar is. Inmiddels heeft Vorm Ontwikkeling BV laten weten dat een integrale ontwikkeling met eerder gestelde uitgangspunten (o.a. parkeren op de 'eigen kavel'</p>

	<p>en bouw voor verschillende doelgroepen) niet haalbaar is. De gesprekken over de ontwikkeling van de derde fase Oude Haven zijn met nieuwe contactpersonen bij Vorm Ontwikkeling BV weer opgepakt. Dit met als doel, het definitief gegunde plan realiseren. Gewerkt wordt aan een Koop- en Realiseringsovereenkomst. Deze wordt voor wensen en bedenkingen nog aan uw raad voorgelegd.</p>			
De huidige planning	<p>Projectfases overeenkomstig het 'protocol procedure en informatievoorziening grote projecten gemeente Huizen' artikel 6</p>			
	<p>Initiatieffase</p> <p>Deze fase is bij alle vier de fases doorlopen</p>	<p>Vorbereidingsfase</p> <p>De gemeente is voor de afronding van de eerste fase regisseur. Voor de tweede en derde fase vanuit haar rol van grondeigenaar initiator.</p> <p>Fase één De ontwikkelaars hebben eind 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Inmiddels is de vergunning verleend en onherroepelijk.</p> <p>Fase twee Is afgerond</p> <p>Fase drie Inmiddels is de Tender voor de derde fase Oude Haven definitief gegund aan Vorm Ontwikkeling BV</p>	<p>Uitvoeringsfase</p> <p>Fase één Komt in uitvoering nadat de afspraken over het kostenverhaal (overeenkomst voor grondverkoop en overname openbaar gebied) aan uw raad voor wensen en bedenkingen is aangeboden.</p> <p>Eind 2021</p> <p>Fase twee de bouw van de eerste 18 woningen is gestart. De andere 5 woningen worden in één bouwstroom met de eerste fase woningen opgepakt.</p> <p>Eind 2021</p> <p>Fase drie Wordt gestart nadat er: - geen wensen en bedenkingen zijn ingebracht tegen de KRO eind 2021</p>	<p>Realisatiefase</p> <p>Fase één Medio 2022</p> <p>Fase twee Medio 2022</p> <p>Fase drie Eind 2022</p>

			-de nodige ruimtelijke procedure is doorlopen start begin 2022	
		Fase vier afgerond	Fase vier afgerond	Fase vier afgerond
	Zie voor een toelichting op de fases het format Keuchenius oost.			
De risico's	Geen			
De financiën	<p>Besloten is de zgn 'museum grond' gezien de lage getaxeerde grondprijs alsook de strategische ligging niet te verkopen. Deze is dan ook niet betrokken bij de Tender voor fase drie.</p> <p>Vanwege een aangetroffen restverontreiniging in de eerste fase oude haven (eerder is gerapporteerd over de tweede fase alleen is dat onjuist) vindt er bodemonitoring plaats. Voor wat betreft de grondexploitatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - is de exploitatie van de eerste fase afgesloten bij de jaarrekening 2020 - zal er bij de tweede fase sprake zijn van een positief resultaat. Bij de rekening 2020 is een tussentijdse winstneming verwerkt. - en ook bij de derde fase is een positief resultaat te verwachten (besluit 15 december 2016 gemeenteraad). 			
De beslismomenten	<p>eerste fase</p> <ul style="list-style-type: none"> - wensen en bedenkingen ten aanzien van de overeenkomst voor het kostenverhaal en de grondverkoop over- en weer <p>derde fase</p> <ul style="list-style-type: none"> - wensen en bedenkingen ten aanzien van de overeenkomst voor de bouw - te doorlopen ruimtelijke procedure 			