

Project : Keucheniusstraat oost
september 2024

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 In de raadsvergadering van 10 februari 2022 zijn geen wensen en bedenkingen ingebracht ten aanzien van de op 23 december 2021 gesloten Koop- en Realiseringsovereenkomst voor Keuchenius-Oost Huizen. Daarbij is eveneens besloten om in het kader van de ruimtelijke procedure de verklaring van geen bedenkingen af te geven of – indien de aanvraag Omgevingsvergunning na inwerkingtreding overeenkomstig de Omgevingswet wordt afgegeven – in het kader van het bindend adviesrecht positief te adviseren over het plan.</p> <p>In samenspraak met VBM wordt uitvoering gegeven aan de gesloten Koop- en Realiseringsovereenkomst. Opdracht is verstrekt voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing alsook de daarvoor benodigde onderzoeken. Inmiddels hebben wij van Visser Bouw Maatschappij vernomen dat het</p>

	<p>wetsvoorstel voor de Wet Betaalbare Huur er voor zorgt dat 18 appartementen aan de Tuinstraat zijde niet langer in het beoogde huursegment gerealiseerd kunnen worden. Dit zorgt ervoor dat de haalbaarheid van de ontwikkeling in het geding is waardoor vertraging ontstaat. Een aanpassing van het woonprogramma is gewenst en is afgezet tegen de in de KRO gemaakte afspraken. Hierover is de commissie Fysiek Domein op 28 juni 2023 geïnformeerd.</p> <p>De sloop van de opstallen heeft in april 2024 plaatsgevonden. Momenteel liggen de stukken ter inzage. Deze periode loopt tot en met 17 oktober 2024. Afhankelijk van eventuele zienswijzen wordt een definitief besluit genomen.</p>								
<p>De huidige planning</p>	<p>Projectfases overeenkomstig het 'protocol procedure en informatievoorziening grote projecten gemeente Huizen' artikel 6</p> <table border="1" data-bbox="418 618 1402 869"> <thead> <tr> <th data-bbox="418 618 649 651">Initiatiefase</th> <th data-bbox="649 618 927 651">Vorbereidingsfase</th> <th data-bbox="927 618 1166 651">Uitvoeringsfase</th> <th data-bbox="1166 618 1402 651">Realisatiefase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="418 651 649 869">afgerond</td> <td data-bbox="649 651 927 869">afgerond</td> <td data-bbox="927 651 1166 869"> Wordt gestart na de nodige ruimtelijke procedure. Eind 2024 </td> <td data-bbox="1166 651 1402 869"> Naar verwachting kan het project begin 2026 worden opgeleverd. </td> </tr> </tbody> </table> <p>Toelichting fases:</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> een uitgewerkte probleemanalyse; een duidelijke omschrijving van de te realiseren doelstellingen; de relevante randvoorwaarden; een overzicht van mogelijke alternatieven; de te verwachten verdere inzet van capaciteit en andere middelen. <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> de in de beschouwing genomen alternatieven en varianten en de wijze waarop die zijn afgewogen; alle relevante onderzoeken en adviezen die bij de afweging en uitwerking een rol hebben gespeeld; de geconcretiseerde doelstellingen, de scope, de kostenraming en de voorziene risico's met betrekking tot de gekozen uitwerking van het project; de aanbestedingsvormen, contracten, de wijze van een eventuele publiek – private samenwerking, dat wil zeggen de private cofinanciering, de exploitatieopzet en de contracteringsstrategie; een benoeming van de taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente Huizen; 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>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</p>	Initiatiefase	Vorbereidingsfase	Uitvoeringsfase	Realisatiefase	afgerond	afgerond	Wordt gestart na de nodige ruimtelijke procedure. Eind 2024	Naar verwachting kan het project begin 2026 worden opgeleverd.
Initiatiefase	Vorbereidingsfase	Uitvoeringsfase	Realisatiefase						
afgerond	afgerond	Wordt gestart na de nodige ruimtelijke procedure. Eind 2024	Naar verwachting kan het project begin 2026 worden opgeleverd.						

	<p>verstreckte 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>De eindevaluatie wordt behandeld en vastgesteld in een overleg van de verantwoordelijk wethouder(s) en de raadscommissie.</p>
De risico's	Gezien de stand van het proces zijn de risico's beperkt. Dit kan betrekking hebben op de nog uit te voeren onderzoeken in het kader van de ruimtelijke onderbouwing.
De financiën	afgerond
De beslismomenten	afgerond