

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.413858 / D.1905965
Datum document	1 juli 2025
Onderwerp	Bestuurlijk kader uitgifte noordkavel Havenstraat
Opsteller	Giezen- Giezeman, Elsemieke
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	4 juli 2025

Toelichting besluit

Advies	1. Instemmen met bijgevoegd bestuurlijk kader voor de uitgifte van de noordkavel aan de Havenstraat (ter hoogte van nr. 80). 2. De kavel bij voorkeur uitgeven via erfpacht. 3. Bijgevoegde mededeling versturen over de grondwaarde van de noordkavel.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	De noordkavel (ten noorden van de Krachtcentrale) is de laatste kavel aan de westzijde van de Havenstraat, die nog ontwikkeld kan worden. Omdat de gemeente eigenaar is, zijn er hier kansen om de gewenste levendigheid van de Havenstraat te realiseren en daarmee de verbinding tussen de oude haven en het oude dorp verder te versterken. Opdat belangstellenden weten welke

ontwikkelingen de gemeente wil faciliteren, is een bestuurlijk kader opgesteld.

Kaders

- Kustvisie gemeente Huizen (2019)
- Tijdelijk omgevingsplan "Haven en Bedrijventerreinen"
- Programma grondbeleid (2015)
- Gemeentelijke wensen en uitgangspunten herontwikkeling noordkavel (brief aan eerdere initiatiefnemer Z.234495/D1.452071)
- Didam arrest

Doel/beoogd effect

Door het vaststellen van een bestuurlijk kader voor uitgifte van de noordkavel duidelijkheid bieden aan eventuele initiatiefnemers opdat ze een plan indienen, dat past bij dit kader.

Argumenten

Ad. 1 Vaststellen bestuurlijk kader

Een bestuurlijk kader biedt duidelijkheid aan initiatiefnemers en zorgt dat de wensen van de gemeente optimaal worden gerealiseerd.

Ad 2. Voorkeur voor erfpacht

- De investering van de initiatiefnemer is lager, waardoor initiatiefnemers met minder financiële ruimte, waarvan het initiatief goed aansluit bij de ambitie van de gemeente (verlevendiging Havenstraat) meer kans hebben om tot een ontwikkeling te komen.
- De gemeente blijft eigenaar van het kavel en behoudt daarmee meer grip op het beoogde gebruik van de grond alsook regie wanneer een initiatief onverhoopt niet het beoogde succes wordt.
- Bij waardestijging kán de canon op termijn worden verhoogd en kán de gemeente desgewenst meer inkomsten genereren.

Bij uitgifte van de kavel in erfpacht gaan we uit van een periode van 40 jaar: een bedrijfsgebouw wordt tussen 30 en 50 jaar afgeschreven en 40 jaar is het gemiddelde daarvan. Een erfperiode van 40 jaar biedt een ondernemer een goede mogelijkheid dat de investering weer kan worden terugverdiend. Bij uitgifte van de kavel in erfpacht willen we overigens nog juridisch laten onderzoeken welke voorwaarden in de erfpachtovereenkomst kunnen voorkomen dat deze vroegtijdig moet worden ontbonden (doordat de erfpacht niet meer kan worden opgebracht).

Op basis van indexering van een taxatie uit 2016 wordt de canon momenteel geschat op een bedrag van ca. € 26.775 per jaar. Een verdere toelichting hierop is te lezen in bijgevoegde mededeling.

Ad 3. Versturen mededeling

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de toezegging van wethouder Boom om de raad te informeren over de grondwaarde van de noordkavel.

Kantttekeningen

- Bij uitgifte in erfpacht kan de gemeente niet in één keer over de grondopbrengst beschikken. Daarom is het belangrijk dat vooraf goed wordt nagegaan of de initiatiefnemer de erfpacht (naar verwachting) over een langere periode kan voldoen. De onderliggende businesscase moet vooraf duidelijk zijn evenals de voorwaarden in de erfpachtovereenkomst (zie hiervoor).
- Op basis van het Didam arrest moet publicatie van een voorgenomen uitgifte worden gepubliceerd. Dit kan ertoe leiden dat zich meer gegadigden melden voor het kavel, die ook aan de bestuurlijke kaders voldoen. Op zich hoeft dit geen probleem te zijn, de gemeente heeft dan de keus tussen meerdere initiatieven. Wel brengt dit onzekerheid met zich mee voor de oorspronkelijke initiatiefnemer.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Het kader actief verspreiden aan initiatiefnemers met een plan om de noordkavel te ontwikkelen.

Uitvoering en evaluatie

1. Wanneer een initiatief wordt ingediend, dat aansluit bij het bestuurlijke kader uitgifte noordkavel Havenstraat, wordt de kavel nauwkeurig opgemeten en getaxeerd. Op basis daarvan wordt de erfpachtkanon (of de eventuele verkoopprijs) opgesteld en wordt een overeenkomst met de initiatiefnemer opgesteld.
2. Bijgevoegde mededeling via de griffie delen met de commissie sociaal domein.

Geheimhouding | Niet van toepassing.

Mede geadviseerd door | Niet van toepassing.

Bijlagen |
1. Bestuurlijk kader uitgifte noordkavel Havenstraat
2. Mededeling waarde grond noordkavel