

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.283770 / D.1523913
<b>Datum document</b>	24 mei 2023
<b>Onderwerp</b>	gewijzigde planopzet Keuchenius-oost
<b>Opsteller</b>	Noord, Richard van
<b>Afdeling</b>	team Omgevingsbeleid
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	Fysiek Domein
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	6 juni 2023

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	<p>1. Instemmen met bijgevoegde brief aan Visser Bouw Maatschappij waarmee ingestemd wordt met de aanpassing van het woonprogramma voor het Keuchenius-oost plan (aantal appartementen Tuinstraat was 18 appartementen wordt 15 appartementen), voorgaande uiteraard onder voorbehoud van toetsing voor de omgevingsvergunning als ook te voeren ruimtelijke procedure.</p> <p>2. de commissie Fysiek Domein door middel van bijgevoegde mededeling van wethouder Boom informeren over deze wijziging.</p>
<b>Gewijzigd besloten</b>	
<b>Aanleiding</b>	Op 1 maart 2023 hebben wij van Visser Bouw Maatschappij (VBM) een brief ontvangen waarin men vraagt de aangevraagde omgevingsvergunning

	<p>tijdelijk op te schorten (<b>bijlage 1</b>). Reden voor dit verzoek was het wetsvoorstel Wet Betaalbare Huur van de Minister van Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel heeft consequenties voor de ontwikkeling van het plan Keu-oost en dan vooral voor het beoogde woonprogramma aan de Tuinstraat zijde.</p> <p>In de periode na 1 maart heeft VBM de consequenties van dit wetsvoorstel verder beoordeeld. Voorgaande heeft geleid tot een bestuurlijk overleg op 17 april alsook bijgevoegde brief van 2 mei jl. (<b>bijlage 2</b>).</p> <p>In deze brief geeft VBM aan dat om dit plan haalbaar te maken een geringe wijziging van het woonprogramma nodig is. Aangegeven wordt dat de twee woonblokken aan de Keucheniusstraat niet aangepast hoeven te worden. Wel wordt voorgesteld om het woonprogramma bij het blok aan de Tuinstraat te wijzigen van 18 appartementen in 15 (iets grotere) appartementen. De fietsenstalling en bergingen voor deze appartementen komen in een kelder.</p> <p>In dit voorstel wordt u over dit verzoek geadviseerd.</p>
<p><b>Kaders</b></p>	<p>- Koop- en Realiseringsovereenkomst Keuchenius-oost Huizen die op 23 december 2021.</p>
<p><b>Doel/beoogd effect</b></p>	<p>Het doel van dit collegevoorstel is om uw college als ook de commissie Fysiek Domein inzicht te geven in de voorgenomen wijziging als ook de reden voor deze wijziging van de planopzet. Het beoogd effect is dat samen met VBM verdere uitvoering wordt gegeven aan dit plan.</p>
<p><b>Argumenten</b></p>	<p><i>1.1 Gelet op het wetsvoorstel Wet Betaalbare Huur is een voorstel voor aanpassing van het woonprogramma om het plan haalbaar te maken verklaarbaar.</i></p> <p><i>1.2 Een aanpassing van het woonprogramma aan de Tuinstraat zorgt niet voor strijdigheid met de op 23 december 2021 gesloten Koop- en Realiseringsovereenkomst.</i> Met bijgevoegde concept brief (<b>bijlage 3</b>) wordt VBM geïnformeerd.</p> <p><i>2. Wenselijk is om de commissie Fysiek Domein te informeren over de voorgenomen wijziging.</i> Zie <b>bijlage 4</b>.</p>
<p><b>Kanttekeningen</b></p>	<p>Niet van toepassing.</p>

<b>Alternatieven</b>	Geen medewerking verlenen aan dit verzoek. Omdat dit zal leiden tot vertraging en deze wijziging optreedt als gevolg van een externe omstandigheid, waar ook VBM geen invloed op heeft gehad, wordt dit niet voorgesteld. Daarnaast betreft het hier een redelijk verzoek dat niet in strijd is met de gesloten Koop- en Realiseringsovereenkomst (enkel het totaal aantal wooneenheden wijzigt).								
<b>Financiën</b>	De wijziging van dit woonprogramma en de relatie met de eerder opgestelde taxatie is zekerheidshalve voorgelegd aan Cushman & Wakefield (C&W). Uit de ontvangen reactie blijkt dat de grondwaarde, indien deze opnieuw berekend zou moeten worden, nauwelijks zal wijzigen. Een eerste inschatting laat zien dat de grondwaarde wellicht iets lager zal uitkomen. Nu er geen sprake zal zijn van een hogere grondwaarde is er geen sprake van staatssteun. Overigens is er ook geen aanleiding de inmiddels betaalde grondprijs naar beneden bij te stellen. Reactie C&W is bijgevoegd ( <b>bijlage 5</b> ).								
<b>Participatie</b>	Niet van toepassing.								
<b>Communicatie</b>	Niet van toepassing.								
<b>Uitvoering en evaluatie</b>	Indien uw college instemt met dit voorstel wordt bijgevoegde brief aan VBM verstuurd en bijgevoegde mededeling van wethouder Boom gedeeld met de commissie Fysiek Domein.								
<b>Geheimhouding</b>	Niet van toepassing.								
<b>Mede geadviseerd door</b>	Niet van toepassing.								
<b>Bijlagen</b>	<table border="0"> <tr> <td>Bijlage 1</td> <td>brief Visser Bouw Maatschappij van 1 maart 2023</td> </tr> <tr> <td>Bijlage 2</td> <td>brief Visser Bouw Maatschappij van 2 mei 2023</td> </tr> <tr> <td>Bijlage 3</td> <td>concept brief aan Visser Bouw Maatschappij</td> </tr> <tr> <td>Bijlage 4</td> <td>concept mededeling commissie Fysiek Domein</td> </tr> </table>	Bijlage 1	brief Visser Bouw Maatschappij van 1 maart 2023	Bijlage 2	brief Visser Bouw Maatschappij van 2 mei 2023	Bijlage 3	concept brief aan Visser Bouw Maatschappij	Bijlage 4	concept mededeling commissie Fysiek Domein
Bijlage 1	brief Visser Bouw Maatschappij van 1 maart 2023								
Bijlage 2	brief Visser Bouw Maatschappij van 2 mei 2023								
Bijlage 3	concept brief aan Visser Bouw Maatschappij								
Bijlage 4	concept mededeling commissie Fysiek Domein								

Bijlage 5

beoordeling Cushman & Wakefield mail 3 mei 2023