Gemeente Wassenaar

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer:	Z 21/050631/284275
Documentnummer:	
Datum:	11 januari 2022
Onderwerp:	Verkoopproces Koffiehuisje
Bijlage(n):	*Geen*

Geachte Raad,

De heer Smulders heeft op 7 september 2021 namens Laucrat B.V. ingesproken in de commissievergadering Bestuur en Middelen. Naar aanleiding hiervan heeft de Raad het college verzocht informatie aan te leveren betreffende het verkoopproces van het Koffiehuisje.

Het college heeft u regelmatig op de hoogte gebracht van de voortgang van het verkoopproces van het Koffiehuisje.

Vanzelfsprekend wil het college graag aan uw informatieverzoek voldoen. Zodoende geven we hierbij een algehele stand van zaken en zetten we het gehele verkoopproces op een rij.

Algehele stand van zaken

Begin vorig jaar heeft de wensen- en bedenkingenprocedure plaatsgevonden ten aanzien van de voorgenomen verkoop van het Koffiehuisje. In de vergadering van 26 januari 2021 heeft de Raad aangegeven in te stemmen met de verkoop van het Koffiehuisje. Wel is een tweetal amendementen aangenomen. Deze zagen op het algemene belang van transparantie bij toekomstige verkooptrajecten, alsmede op het niet wenselijk zijn van aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Zoals bekend is het helaas niet gelukt om met de destijds beoogde koper, Laucrat B.V., tot een definitieve overeenkomst te komen. Het college neemt op korte termijn een nieuw gunningsbesluit. We hebben hierover onder het kopje planning iets meer informatie opgenomen.

Het Koffiehuisje is inmiddels conform planning gerestaureerd en staat er weer prachtig bij. Hierbij is gebruik gemaakt van de beschikbare subsidie van de provincie. De finale aflakbeurt staat voor april gepland. Dit was vanwege de weersomstandigheden niet mogelijk in december.

Ten aanzien van de vergunningen het volgende. Vanwege de verplaatsing van het Koffiehuisje, alsmede de realisatie van een toiletgebouw, is op 10 oktober 2018 een omgevingsvergunning verleend. Inmiddels is deze vergunning na publicatie in de Staatscourant ook onherroepelijk.

Aan de oude locatie van het Koffiehuisje was een lichte horecabestemming toegekend. Zoals eerder gemeld zal deze bestemming ook nog aan de nieuwe locatie moeten worden toegekend. Hiertoe wordt een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik op basis van de kruimelgevallenregeling in procedure gebracht.



Toelichting verkoopproces
Direct na de afronding van de wensen- en bedenkingenprocedure met de Raad zijn de gesprekken met Laucrat B.V. gestart.

Na overleg met Laucrat B.V. is in mei 2021 een *quick scan* van het plan uitgevoerd om de planologische haalbaarheid te toetsen. Laucrat B.V. is hierbij in de gelegenheid gesteld om een beperkte aanpassing te doen aan het plan tegen de achtergrond van de wensen- en bedenkingenprocedure in de Raad. Geconcludeerd is, dat het aangepaste plan voor aanvullende bebouwing en andere recreatieve functies niet past binnen het bestemmingsplan en de verleende vergunning, en dat dit plan inbreuk maakt op de waarden van het monumentale Koffiehuisje en de omgeving. Uitvoering van dit plan zou in elk geval een veel uitvoeriger herziening of afwijking van het bestemmingsplan vergen dan louter de toekenning van een lichte horecabestemming.

Voorafgaand aan de selectieprocedure in november 2020 hebben de deelnemers een uitnodigingsbrief van Hoogenraad NVM makelaars ontvangen. Hierin stond onder meer vermeld dat de te volgen planologische procedures - indien wordt afgeweken van de huidige bestemming, dan wel waarbij wordt afgeweken van de huidige bebouwing (Koffiehuisje) of de voorgenomen bebouwing (berging/toiletgebouw) - voor rekening en risico van de toekomstige eigenaar c.q. gebruiker zijn.

Aan de gegadigden is vooraf aangegeven dat na indiening van de voorstellen selectie en voorlopige gunning zal plaatsvinden, dat vervolgens een koopovereenkomst zal worden opgesteld, dat daarna het college van B&W een besluit moet nemen en dat behandeling in de gemeenteraad (wensen- en bedenkingenprocedure) moet plaatsvinden, voordat definitieve afronding en overdracht bij de notaris plaatsvinden.

Ook is in de voorafgaande besprekingen aan alle gegadigden steeds duidelijk gemaakt dat het plan in de gemeenteraad (planologisch) haalbaar moest zijn. In het kader van de wensen- en bedenkingenprocedure was echter door uw Raad via amendement juist besloten dat het bestemmingsplan niet zou mogen worden herzien om een van het bestemmingsplan afwijkend plan voor het Koffiehuisje planologisch mogelijk te maken.

Tegen deze achtergrond hebben wij besloten om het verkooptraject met Laucrat B.V. te staken en niet tot gunning aan Laucrat B.V. over te gaan. Er kan immers geen koopovereenkomst worden gesloten die niet uitvoerbaar is en die in strijd is met de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.

Dit besluit is in een aantal besprekingen en brieven aan Laucrat B.V. kenbaar gemaakt. De meest recente geplande bespreking op 5 november 2021 is door Laucrat B.V. afgezegd omdat de bedoeling van het gesprek volgens Laucrat B.V. alleen kon zijn dat het Koffiehuisje alsnog spoedig aan Laucrat B.V. verkocht en geleverd zou worden. Dit was voor ons geen acceptabele voorwaarde om een gesprek te kunnen voeren. Wij hebben Laucrat B.V. laten weten het te betreuren dat hierdoor een aangeboden communicatietraject met de gemeente is afgeslagen. We hebben hierna

nogmaals benadrukt graag een toelichtend gesprek te willen houden, maar hier is niet op ingegaan.

Laucrat B.V. is bovendien in de gelegenheid gesteld om binnen de zogenaamde Alcatel-termijn van 20 kalenderdagen bij de Voorzieningenrechter op te komen tegen het besluit, waarna geen bezwaar meer tegen de beslissing zou kunnen worden gemaakt en de rechten zijn verwerkt. Laucrat B.V. is echter geen procedure gestart, zodat het besluit van het college hiermee definitief is.

Planning:
Het college maakt op korte termijn een formeel nieuw gunningsbesluit bekend aan de inschrijvers. Daarna kan het traject met de nummer twee worden gestart en zal de koopovereenkomst worden opgesteld en gesloten. Ook zal bovengenoemde bekrachtiging van de bestemming voor lichte horeca worden afgerond. In april/mei wordt het laatste schilderwerk aan het Koffiehuisje verricht. Ook worden de grondwerkzaamheden (riolering, elektra en waterleidingen van kioskje naar toiletgebouwtje) opgepakt. Uiteindelijk kan dan de leveringsakte worden gepasseerd.
Het proces heeft alle aandacht van het college. Geprobeerd zal worden om het proces zo snel mogelijk af te ronden, zodat iedereen weer van een fraai gerestaureerd Koffiehuisje kan genieten.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.