Commissie Ruimte
11 januari 2022

GEMEENTE WESTLAND

BEHANDELD DOOR	
afdeling/team	RU/SP
documentnr	21-0336911

VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot accordering van de strategische aankoop van het perceel met opstal aan de Hyacinthstraat 24 te Heenweg te ’s-Gravenzande
vertrouwelijk	*Nee*
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_58464.docx
agendapunt	13.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD

1. Akkoord te gaan met de strategische aankoop van het perceel met opstal aan de Hyacinthstraat 24 te Heenweg te ’s-Gravenzande.

ARGUMENTEN EN RISICO’S (RAAD)

Argumenten:
1. Stichting Open Huis heeft zelf een aanbod gedaan, omdat het huidige dorpshuis nog maar zeer beperkt maatschappelijk wordt benut.
2. Er kan op deze locatie door middel van een burgerinitiatief een Fitpark worden gerealiseerd, wat goed aansluit op de ontwikkeling van de Fitbox en de nieuwe woningbouwontwikkeling.
3. Door de kavel niet te bebouwen, draagt dit bij aan het vergroenen van het Westland.
4. 5. Indien wij als gemeente deze aankoop niet doen, dan bestaat de kans dat de stichting het aan een andere partij zoals een projectontwikkelaar verkoopt.
Risico's en kanttekeningen:
1. We nemen het pand over in de huidige staat en slopen het gebouw zelf.
2. Op dit moment maakt het Yogacentrum nog gebruik van het dorpshuis.
3. Voorlopige koopovereenkomst is aanwezig.

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Strategische aankoop

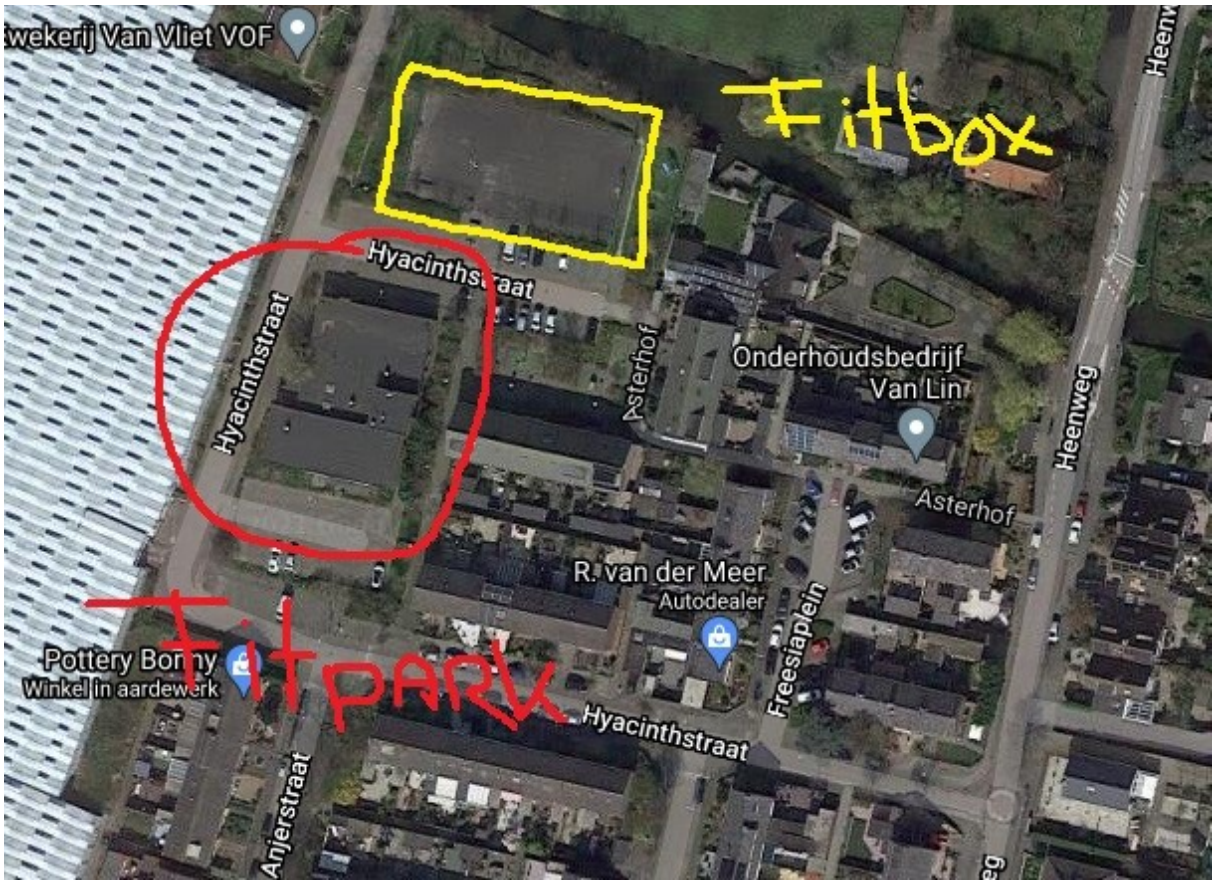
AANLEIDING

In Heenweg is vanuit een burgerparticipatie initiatief de wens om een Fitbox (gymzaal met extra's) en een Fitpark te realiseren. In het MIP is al een budget opgenomen voor de Fitbox, voor het Fitpark zijn geen gemeentelijke middelen beschikbaar. De Fitbox kan overdag worden ingezet voor het bewegingsonderwijs van het nabijgelegen basisonderwijs, hierdoor is op de langere termijn een herontwikkeling mogelijk voor de bestaande bewegingsonderwijs locatie gelegen aan de Heenweg 126. Het Fitpark kan vanuit het burgerinitiatief verder worden ontwikkeld.

De stichting Open Huis heeft naar aanleiding van de woningbouwontwikkeling contact opgenomen met de gemeente. De stichting is de eigenaar van het pand aan de Hyacinthstraat 24 in Heenweg en het pand had als doel een gemeenschapshuis te zijn. De afgelopen jaren lopen de activiteiten terug. De stichting geeft aan dat de functie van het gebouw en het doel van de stichting (deels) achterhaald zijn. De stichting staat daarom open voor verkoop. Op 11 oktober heeft de Stichting Open Huis schriftelijk het college van B&W een onderbouwd en gemotiveerd aanbod gedaan. De opbrengsten vanuit de onroerend goed verkoop worden mogelijk ingezet om het burgerinitiatief Fitpark en/of Fitbox mogelijk te maken.

In (ambtelijke) gesprekken met de Stichting is overeengekomen om tot een aankoop (door de gemeente) over te gaan uiteraard onder voorbehoud college- en raadsbesluit. Een belangrijke voorwaarde daarbij is, dat de aankoop snel wordt gerealiseerd. Met dit voorstel wordt deze strategische aankoop en het daarvoor beschikbare budget ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

RAADSVOORSTEL



DOELSTELLING

Door deze strategische aankoop worden mogelijkheden gecreëerd om een Fitpark te realiseren in Heenweg, hierdoor vindt er tevens vergroening plaats.

ARGUMENTATIE

1.1 Stichting Open Huis heeft zelf een aanbod gedaan, omdat het huidige dorpshuis nog maar zeer beperkt maatschappelijk wordt benut.

De stichting geeft aan dat de functie van het gebouw en het doel van de stichting (deels) achterhaald zijn. Op dit moment huurt alleen het Yogacentrum nog met regelmaat een oefenruimte. Deze vereniging kan te zijner tijd in de Fitbox worden gehuisvest.

1.2 Er kan op deze locatie door middel van een burgerinitiatief een Fitpark worden gerealiseerd, wat goed aansluit op de ontwikkeling van de Fitbox en de nieuwe woningbouwontwikkeling.

Aan de westzijde van deze locatie komt een nieuwe woningbouwontwikkeling. Deze ontwikkeling moet aan haar eigen groennorm voldoen, maar deze ontwikkeling met nieuwe voorzieningen zoals een Fitbox en Fitpark sluit goed aan bij de nieuwe woningen.

1.3 Door de kavel niet te bebouwen, draagt dit bij aan het vergroenen van het Westland.
Het is een bewuste keuze om de kavel niet te bebouwen, maar juist een groen karakter te geven. Daarmee sluit het aan bij de wens om het Westland te vergroenen.

1.4 Indien wij als gemeente deze aankoop niet doen, dan bestaat de kans dat de stichting het aan een andere partij zoals een projectontwikkelaar verkoopt.
Op dat moment zal er geen groene en/of sportieve invulling op deze locatie gaan plaatsvinden. Het zal concreet dan meer bebouwing/verdichting betekenen waardoor het landelijke karakter van Heenweg verminderd. Ook is er interesse getoond door partijen die er een feestzaal van zouden willen maken, waarbij het maar de vraag is of dat een gewenste ontwikkeling is in een dergelijke kern.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1.1 We nemen het pand over in de huidige staat en slopen het gebouw zelf.
Het bedrag wat voor sloopkosten is aangehouden is een raming. Sloopkosten kunnen altijd hoger uitvallen dan gepland.

1.2. Op dit moment maakt het Yogacentrum nog gebruik van het dorpshuis.
Er is een lopende huurovereenkomst met het Yogacenturm, daarom zal de notariele overdracht pas in de zomer van 2022 kunnen plaatsvinden. Op dat moment is naar verwachting de Fitbox nog niet gereed. Het is nog een overweging om het pand tijdelijk te behouden met leegstandsbeheer (Totalus), waardoor de Yogaclub nog gebruik kan blijven maken tot het moment waarop de Fitbox is gerealiseerd (naar verwachting medio 2023). Aansluitend kan dan het pand worden gesloopt om vervolgens het Fitpark aan te leggen.

1.3 Voorlopige koopovereenkomst is aanwezig.
Om te borgen dat deze locatie een maatschappelijke, groene functie als Fitpark kan vervullen, heeft het college een voorlopige koopovereenkomst getekend, onder de nadrukkelijke onbindende voorwaarden van raadsbesluit.

FINANCIËN

De totale kosten voor de strategische aankoop te Heenweg ('s-Gravenzande) inclusief (sloop)kosten zijn geraamd op € 700.000.

Dit betreft een investering in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut aangezien het Fitpark duidelijk een maatschappelijk nut dient maar geen inkomsten genereert en er ook geen markt voor is. Dit resulteert in een afwaardering van de waarde na verwerving, aangezien de opstal gesloopt wordt en de kavel een groene bestemming krijgt met Fitpark faciliteiten. Dit betekent een reguliere grondprijs.

Aangezien het pand naar verwachting uiterlijk binnen een jaar na verkrijging gesloopt zal worden en de investeringen ten behoeve van de aanleg van het Fitpark zelf niet door de gemeente gefinancierd zullen worden, is het advies de afwaardering ten laste van de Centrumplanbudgetten te brengen.

Op dit moment is er geen indicatie dat deze aankoop tot een structurele exploitatie last gaat leiden anders dan het reguliere groenonderhoud (areaaluitbreiding).

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Geen communicatie benodigd op dit moment.

EXTERN OVERLEG

Met de secretaris van de stichting is overleg gevoerd. Ook met de leden van de projectgroep Fitpark Westland is gesproken.

VERVOLGTRAJECT

Na goedkeuring van de raad op dit voorstel zal er een definitieve koopovereenkomst worden opgesteld en ondertekend tussen de gemeente en de stichting Open Huis. Na de datum van de notariële overdracht zal het vastgoed of tijdelijk in beheer worden genomen door Totalus met verhuur mogelijkheden aan de Yogaclub en andere partijen, of de opstal wordt direct gesloopt en gereed gemaakt voor de herontwikkeling van een Fitpark.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 2021;

gelet op het bepaalde in artikel 192 van de gemeentewet;

gehoord het advies van commissie Ruimte van 11 januari 2022 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Akkoord te gaan met de strategische aankoop van het perceel met opstal aan de Hyacinthstraat 24 te Heenweg te ’s-Gravenzande.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 25 januari 2022,

de griffier,	de voorzitter,
A.P.M.A.F. Bergmans	B.R. Arends