

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 84

Datum B&W-besluit 16 januari 2018

Voor de raadsvergadering van
14 februari 2018

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 30 januari 2018

Portefeuillehouder wethouder Herbert Raat

Afdeling Vastgoed

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

Ad Renting

020 - 540.4299

a.renting@amstelveen.nl

Onderwerp

Verwerving Randwijcklaan 13.

Gevraagd besluit

1. Een krediet van € 1 miljoen beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve voor de verwerving van Randwijcklaan 13;
2. het gebouw op de huidige locatie te laten staan.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Behoud van het bestaande gebouw Randwijcklaan 13.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Gebouw en grond aankopen en de ontwikkelaar van het ingediende plan voor sloop en nieuwbouw schadeloos stellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Thema 2.5.6 Maatschappelijk Vastgoed.

Aanleiding

Met een motie van 13 december 2017 heeft de raad het college onder meer verzocht om in overleg met de eigenaar het gehele of gedeeltelijke behoud van het gebouw Randwijcklaan 13 met de mogelijkheid van herplaatsing op een andere locatie te onderzoeken. Aanleiding daarvoor was de kort tevoren duidelijk geworden lokale historische waarde van het gebouw, waarover de erfgoedspecialisten van Mooi Noord-Holland in een Cultuurhistorische waardestelling van november 2017 hadden geconcludeerd, dat het grotendeels gaaf gebleven gebouw zowel cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectonische als zeldzaamheidswaarde heeft.

Argumenten

Ingevolge de motie is in twee richtingen naar de mogelijkheid van behoud gezocht:

1. Met de eigenaar van Randwijcklaan 13 en de ontwikkelaar van een plan tot vervanging van de huidige opstal door een woning is overlegd over de mogelijkheid om van dat plan af te zien. Beiden hebben zich daartoe bereid getoond op voorwaarde van respectievelijk koop van de huidige opstal door de gemeente en vergoeding aan de ontwikkelaar van de gedeerde ontwikkelmarge. In dit verband is van belang, dat het plan tot sloop en nieuwbouw een koper gevonden heeft en gereed is voor uitvoering en dat de verlening van de benodigde vergunning nog slechts een kwestie van tijd is. Er dient dus snel te worden gehandeld. De kosten van koop en vergoeding belopen met bijkomende kosten nagenoeg € 1 miljoen.



2. Bezien is of het houten gebouw kan worden gedemonteerd om elders te worden herplaatst. Dit wordt mogelijk geacht. De kosten van demontage, tijdelijke opslag en heroprichting, tezamen met die van vernieuwing van fundering, installaties en nutsaansluitingen zijn geraamd op € 315.000 inclusief btw. De prijs en eventuele bijkomende kosten van een bouwkaavel en van gebouwinrichting zijn hierin niet meegenomen. Een locatie voor eventuele heroprichting is nog niet bepaald. Indien hiervoor een beschikbare bouwkaavel moet worden gebruikt, kunnen deze kosten aanzienlijk zijn. Afhankelijk van de locatiekeuze kunnen daar nog extra kosten van nutsaansluitingen en terreininrichting bij komen.

Gesteld voor deze keuze wenst het college het gebouw op de huidige locatie te behouden. Het gebouw past in het oorspronkelijke concept voor Tuindorp Randwijck, in dit deel van Amstelveen is een alternatieve locatie naar verwachting niet eenvoudig te vinden, en ook voor het overige hangt de lokale historische waarde samen met de huidige locatie.

Kanttekeningen

Overwogen is, of bescherming van het gebouw niet op eenvoudiger wijze kan plaatsvinden, door dit alsnog de status van gemeentelijk monument te geven. Hoewel in eerste instantie is geoordeeld, dat dit in de onderhavige situatie niet met voldoende zekerheid tot de gewenste uitkomst zou leiden, is deze weg middels toekenning van de voorlopige monumenten status inmiddels toch ingezet, ook al omdat de wens tot behoud van het gebouw als gemeentelijk monument nu juist de reden tot aankoop is.

Eigenaar en ontwikkelaar hebben er mee ingestemd om af te zien van het plan tot sloop van de huidige opstal en bouw van een woning onder voorwaarde van financiële compensatie voor het derven van hun opbrengsten uit dit plan. Vanwege het budgetrecht van de raad kon hierover wel de intentie van het college, maar geen volledige zekerheid worden geboden. Wij achten deze omstandigheid een punt van overweging bij het voorgelegde concept-besluit.

Voor gebruik van het gebouw is er nog geen concreet plan. De tijd voor planvorming daaromtrent ontbrak, ook al omdat de aandacht allereerst uitgaat naar het loutere behoud van het gebouw. Zodra verwerving verzekerd is, zal een zorgvuldig proces worden gestart om in overleg met uw raad en betrokken partijen te komen tot besluitvorming over een invulling voor het monument die passend is en aansluit bij de historische betekenis.

Financiën

De kosten van verwerving van Randwijcklaan 13 bedragen om en nabij € 1 miljoen. Dit bedrag komt overeen met de residuele grondopbrengst van de ontwikkeling van een woning op deze locatie, de gangbare methode voor de waardebepaling van een bouwkaavel. Gelet op het stadium waarin het plan voor sloop en nieuwbouw zich bevindt, is dit een verdedigbare werkwijze.

Omdat het gebouw op de huidige locatie blijft staan zijn er geen herontwikkeloptyes (lees: opbrengsten) en moet dekking worden gevonden voor genoemde verwervingskosten. Aangezien met deze uitgave in de gemeentebegroting geen rekening is gehouden, dient hiervoor een beroep op de algemene reserve te worden gedaan.

Communicatie

Bij een positief raadsbesluit zal een persbericht worden opgesteld.

Procedure

Na een positief raadsbesluit worden de voorlopige koopovereenkomst en de toegezegde schadeloosstelling geëffectueerd.

Bijlagen

-



De secretaris,

De voorzitter,

de heer drs. H.H. Winthorst

de heer drs. H.B. Eenhoorn

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel is besproken en wordt ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Bespreekstuk.

Het voorstel aan de raad is		Aanvaarde amendementen / moties
X	Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	M1

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Een krediet van € 1 miljoen beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve voor de verwerving van Randwijcklaan 13;
2. het gebouw op de huidige locatie te laten staan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 februari 2018.

De griffier,

De voorzitter,

de heer drs. M.C.C. Philips

de heer drs. H.B. Eenhoorn