



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	4827 (3)
<i>Datum:</i>	3 november 2015 / 06-11-2015 / 16-11-2015 / 03-12-2015
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Randvoorwaarden verkoop Prof. Van der Waalslaan 26
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Bremer
<i>Programma:</i>	
<i>Kernboodschap:</i>	De voormalige kleuterschool aan de Van der Waalslaan 26 is vrij gekomen. Besloten is deze te verkopen. In overleg met omwonenden is gekomen tot afbakening van wat te verkopen. Aan de raad wordt gevraagd in te stemmen met het besluit om slechts de bebouwing en de bijbehorende buitenruimte binnen het hek te verkopen. De bestaande groen en speelruimte om het gebouw en buiten het hek blijft zoals het is.
<i>Bijlagen:</i>	bijlage 1 verslag werkbijeenkomst 08092015
<i>Stukken ter inzage:</i>	nee
<i>Beslispunten:</i>	1. In te stemmen met de verkoop van de huidige accommodatie en het niet-openbare gedeelte van het omliggende perceel op de locatie Professor van der Waalslaan 26. 2. Het overige deel van het perceel duurzaam in stand te laten ten behoeve van groen en spelen en dit vast te leggen in de volgende herziening van het bestemmingsplan. 3. Het college te verzoeken de raad in het vervolg van het proces te informeren over: – de uitkomsten van het selectieproces; – het resultaat van de afstemming hierover met de omwonenden; – en – op basis daarvan – het voorgenomen besluit van het college.



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Randvoorwaarden verkoop Prof. Van der Waalslaan 26

Inleiding

Samenvatting

De raad heeft in 2012 het college opdracht gegeven om enkele in onbruik geraakte objecten te verkopen, waaronder de voormalige kleuterschool aan de van der Waalslaan 26.

In begin 2015 heeft het college het voornemen tot de herinrichting van het gehele terrein – waar het te verkopen pand een deel van is – met woningen, bekend gemaakt. Dit voornemen heeft tot veel onrust bij omwonenden en betrokkenen geleid. Ook de gemeenteraad heeft zich hier tegen uitgesproken. Het college is daarop in overleg getreden met omwonenden, met als resultaat dat het college zijn voornemen heeft teruggetrokken en weer overgaat tot de oorspronkelijk beoogde verkoop van het in onbruik geraakte pand.

Het college betreurt de maatschappelijke onrust die het heeft veroorzaakt en als gebaar naar de omwonenden is het college voornemens om het behoud van de speelruimte op het resterende deel van het terrein duurzaam te verankeren in de volgende versie van het betreffende bestemmingsplan.

Besluitvorming tot nog toe

Aan uw raad is gevraagd om wensen en bedenkingen aan het college mee te geven voor besluitvorming over het verkooptraject van de vier locaties. Tijdens de commissiebehandeling op 19 februari 2015, is naar aanleiding van de inspraakreacties van omwonenden en vragen van de raad door het college aangegeven het ingezette proces te heroverwegen en opnieuw te starten na overleg met omwonenden.

Op 3 juni 2015 is uw raad door middel van een informatiebrief (INTERN-11972) geïnformeerd over de stand van zaken, onder meer over het overleg dat met omwonenden van de Van der Waalslaan is ingezet.

Op 9 juli 2015 heeft u voor alle locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (RAAD-04608)

Overleg met omwonenden Prof. Van der Waalslaan 26

Inmiddels is een tweetal bijeenkomsten met omwonenden georganiseerd. Op 25 juni is een informatiebijeenkomst georganiseerd. U heeft hiervan een verslag ontvangen voorafgaand aan de raadsvergadering van 9 juli. Op 8 september heeft er een werkbijeenkomst voor omwonenden plaats gevonden. Hierbij zijn ook vertegenwoordigers van de meeste fracties van uw raad aanwezig geweest. De opbrengst van deze bijeenkomst, in de vorm van een verslag, is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Ter voorbereiding van de laatste bijeenkomst heeft er ambtelijk overleg met een vertegenwoordiging van omwonenden plaats gevonden. Ook heeft er bestuurlijk overleg met hen plaats gevonden naar aanleiding van een aantal brieven die omwonenden in de aanloop naar de werkbijeenkomst, ook aan uw raad, hebben verzonden.



Voorstel

Op basis van het overleg met omwonenden legt het college onderhavig advies ter besluitvorming aan uw raad voor. Met dit advies stelt de raad een helder ruimtelijk kader vast dat recht doet aan het overleg met omwonenden en het mogelijk moet maken de volgende stap te zetten in het verkoopproces van deze accommodatie. Daarbij verzoekt de raad het college hen in het vervolg van het proces te informeren over de uitkomsten van het selectieproces, en het overleg hierover met omwonenden.

Beslispunten

1. In te stemmen met de verkoop van de huidige accommodatie en het niet-openbare gedeelte van het omliggende perceel op de locatie Professor van der Waalslaan 26.
2. Het overige deel van het perceel duurzaam in stand te laten ten behoeve van groen en spelen en dit vast te leggen in de volgende herziening van het bestemmingsplan.
3. Het college te verzoeken de raad in het vervolg van het proces te informeren over:
 - de uitkomsten van het selectieproces;
 - het resultaat van de afstemming hierover met de omwonenden;
 - en – op basis daarvan – het voorgenomen besluit van het college.

Beoogd effect

Beoogd wordt een kader voor verkoop vast te stellen, dat recht doet aan het overleg met omwonenden, en de verkoop van de Prof. Van der Waalslaan 26 een stap dichterbij brengt.

Argumenten

1.1 Het voorstel is een stap in het proces om te komen tot verkoop van de accommodatie.

In april 2012 heeft de raad tot verkoop van de accommodatie besloten op basis van de notitie 'Het Kloppend Hart'.

1.2 Voor omwonenden is verkoop van (een deel van) de om de accommodatie gelegen speelruimte en groen onoverkomelijk bezwaarlijk.

De raad heeft in de commissievergadering van 19 februari 2015 expliciet gevraagd om de omwonenden bij het opstellen van randvoorwaarden te betrekken. Uit het overleg met omwonenden is gebleken dat er weinig tot geen draagvlak bij omwonenden is om meer dan het voorgestelde deel van het perceel te verkopen. (zie bijlage 1: verslag werkbijeenkomst 8 september 2015).

2.1 Dit deel van het perceel vervult een belangrijke functie in de wijk.

Omwonenden hebben daarbij aangegeven dat de speelruimte hierbij onlosmakelijk is verbonden met het omliggende groen. Er wonen veel kinderen in de directe omgeving en ook kinderen uit andere delen van het dorp maken gebruik van de speelruimte. De speeltuin is afgelopen zomer zelfs tweede geworden bij de verkiezing van leukste speeltuin van Zuid-Holland (Gouden Glijbaan competitie van o.m. Omroep West).



2.2 Duurzaam behoud van het perceel als groen en speelruimte past in het beleid van de gemeente.

In het speelruimteplan (vastgesteld in 2009) vervult de locatie een belangrijke rol als speellocatie voor zowel de leeftijdsgroep van 0-5 jaar als de leeftijdsgroep van 6-11. In de groenstructuurvisie (vastgesteld in 2009) is vrijwel het gehele omliggende terrein aangeduid als sport- en speelgroen. In het koersdocument (vastgesteld in april 2015) is door de raad als een van de uitgangspunten voor de nieuwe structuurvisie geformuleerd: 'Behoud van groene en kindvriendelijke uitstraling van Voorschoten'.

2.3 Om de betreffende gronden duurzaam voor groen en spelen te bestemmen is wijziging van de bestemming noodzakelijk.

In het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om een deel van deze gronden te bebouwen ten behoeve van een maatschappelijke functie. Als eigenaar van de grond houdt de gemeente hier de zeggenschap over, voor de lange termijn geeft het belanghebbenden echter meer zekerheid als de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan overeenkomstig dit besluit wordt aangepast.

3.1 De raad wil ook in het vervolg van het proces betrokken blijven, en vindt het belangrijk dat omwonenden hier bij worden betrokken.

In de commissie WRG van 19 november 2015 heeft een aantal fracties in de raad aangegeven, dat er wat hen betreft nog vragen open staan. De wethouder heeft hierop toegezegd dat er een derde beslispunt komt waarin wordt aangegeven, dat de raad nog in het verdere proces wordt betrokken nadat bekend is, en met de bewoners is besproken, welke concrete mogelijkheden voor verkoop er zullen zijn. Met dit beslispunt geeft het college invulling aan deze toezegging.

Kantttekeningen

1.1 Het beperken van het te verkopen deel van het perceel en het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkt ook de opbrengspotentie.

De beoogde inkomsten zijn nooit formeel gekwantificeerd en begroot en dit besluit heeft in die zin ook geen invloed op de begroting. De voorgestelde inkadering van de randvoorwaarden voor verkoop sluiten aan op het beleid van de gemeente, en de wensen van omwonenden. Met deze inkadering wordt een integrale afweging gemaakt tussen financiële en maatschappelijke aspecten, en worden voor alle partijen aanvaardbare randvoorwaarden voor verkoop vastgesteld.

Burgerparticipatie

Er is met betrekking tot de verkoop van deze accommodatie uitgebreid met omwonenden overlegd. Er zijn twee bijeenkomsten gehouden, en ter voorbereiding van deze bijeenkomsten en naar aanleiding van enkele schriftelijke reacties van omwonenden is met een vertegenwoordiging van omwonenden diverse keren zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg gevoerd.

Alle omwonenden zijn voor beide bijeenkomsten per (huis-aan-huis geadresseerde) brief uitgenodigd. Het resultaat van de laatste (werk)bijeenkomst (zie bijlage 1) is, aan de aanwezigen van beide bijeenkomsten per mail toegezonden, voor zover mensen deze aan de gemeente hebben aangeleverd. Ook diegenen die zich expliciet per mail hebben afgemeld hebben dit verslag ontvangen.



gemeente VOORSCHOTEN

RAADSTUKKEN

De nu voorgelegde randvoorwaarden voldoen in grote mate aan de meest gehoorde stelling van omwonenden: 'het moet blijven zoals het is'. Dit betekent overigens niet dat álle omwonenden het eens zullen zijn met de plannen.

Communicatie

Omwonenden zijn op de hoogte gesteld van bespreking van dit voorstel in uw raad en zullen ook in het verdere verloop van het verkoopproces van de vorderingen op de hoogte worden gesteld. Vanzelfsprekend zal ook de raad worden geïnformeerd over de genoemde vorderingen.

Kernboodschap

De voormalige kleuterschool aan de Van der Waalslaan 26 is vrij gekomen. Besloten is deze te verkopen. In overleg met omwonenden is gekomen tot afbakening van wat te verkopen. Aan de raad wordt gevraagd in te stemmen met het besluit om slechts de bebouwing en de bijbehorende buitenruimte binnen het hek te verkopen. De bestaande groen en speelruimte om het gebouw en buiten het hek blijft zoals het is.

Financiën

Op basis van de taxaties wordt geschat dat een ontwikkeling van het perceel met woningbouw aanzienlijk meer zou opbrengen dan voortgezet maatschappelijk gebruik. Met dit voorstel wordt, op basis van het overleg met omwonenden, aan uw raad gevraagd expliciet van deze potentiële meeropbrengst af te zien.

De structurele besparing van het wegvallen van de exploitatielasten is reeds ingeboekt als taakstelling. Deze wijzigt niet.

In de commissie WRG van 19 november 2015 is aangegeven, dat men graag vertrouwelijk informatie zou willen hebben over de beoogde opbrengst. De wethouder heeft hierop toegezegd te bezien of het juridisch mogelijk is om de raad vertrouwelijk informatie te geven over de verwachte verkoopopbrengst.

Op dit moment is het niet mogelijk om de taxaties aan de raad te doen toekomen, omdat het college de mogelijkheid wil openhouden om voor een openbare verkoop te kiezen zonder hierbij een (minimum)prijs te noemen. Uit jurisprudentie blijkt dat, ook bij het in vertrouwen behandelen van de stukken door college en raad, onvoldoende gewaarborgd is dat sprake is van een 'level playing field'. Met andere woorden, indien taxaties, minimumprijzen of vergelijkbare waarden expliciet in de besluitvorming (zelfs vertrouwelijk) worden opgenomen is het eigenlijk al niet meer mogelijk om een openbare procedure te beginnen zonder een minimumprijs bekend te maken. Als dat wel gebeurt, loopt de gemeente het risico dat partijen die vermoeden dat ze benadeeld zijn, procedures aanspannen en de verkoop procedure mislukt.

Risico's

Met dit besluit wordt een kader vastgesteld, dat voor meeste betrokkenen aanvaardbaar zou zijn. Verwacht wordt dat de maatschappelijke haalbaarheid daarmee is vergroot. Dit houdt niet in dat er geen enkel bezwaar meer wordt verwacht.

Het enige risico is dat het door de verminderde mogelijkheden wellicht moeilijker zal zijn om een koper te vinden die een redelijke prijs voor deze accommodatie wil betalen. Gezien de interesse die van diverse kanten is getoond wordt verwacht dat dit uiteindelijk geen probleem zal zijn.



gemeente VOORSCHOTEN

RAADSTUKKEN

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester



gemeente VOORSCHOTEN
RAADSTUKKEN

Besluit

Registratienummer: 4827

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2015,

besluit:

1. In te stemmen met de verkoop van de huidige accommodatie en het niet-openbare gedeelte van het omliggende perceel op de locatie Professor van der Waalslaan 26.
2. Het overige deel van het perceel duurzaam in stand te laten ten behoeve van groen en spelen en dit vast te leggen in de volgende herziening van het bestemmingsplan.
3. Het college te verzoeken de raad in het vervolg van het proces te informeren over:
 - de uitkomsten van het selectieproces;
 - het resultaat van de afstemming hierover met de omwonenden;
 - en – op basis daarvan – het voorgenomen besluit van het college.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 10 december 2015

de griffier,

de voorzitter,