

Zefran

Ik ben Zefran Hussain, eigenaar van Asra Advies Buro en in deze vandaag sprekend namens Alfred Schwegler,

Vandaag spreekt u over het wel of niet doorzetten van vestiging van voorkeursrecht op het Gezellenhuis. Alvorens daar inhoudelijk op in te gaan wil ik graag een historisch perspectief schetsen. Dat kan en mag ik omdat ik vanuit mijn vroegere rol als vice-voorzitter van het parochiebestuur vanaf het eerste begin betrokken ben geweest bij deze ontwikkeling.

In 2009 zijn er bindende afspraken gemaakt vanuit het parochiebestuur met Van Amt BV over de ontwikkeling van gronden en gebouwen van de St Urbanus parochie in Ouderkerk en Van Amt heeft vanaf die tijd met het college gesproken over de ontwikkelingen die wij als kerkbestuur voorstaan.

In de zomer van 2006 was er reeds een Raadsvoorstel inzake een visie ontwikkeling voor ons gebied. Er lag dus al een visie die in het najaar van 2010 is gewijzigd. De nieuwe visie is opgesteld en die geldt nog tot op de dag van vandaag als basis en als uitgangspunt voor ontwikkelingen in het gebied. De nieuwbouw van zowel Ons Tweede Thuis als van Theresia is volgens deze visie uitgevoerd. Van Amt heeft binnen de door de gemeente voorgeschreven kaders verschillende uitvoeringsmogelijkheden gepresenteerd, gezamenlijk met de gemeente opwerkend, is men in het eindstadium leidende tot de vaststelling van de voorliggende anterieure overeenkomst gekomen.

Vele jaren na de start van de ontwikkeling van plannen in en voor dit gebied is de afronding van planonderdelen van het projectgebied nabij, maar nog niet voltooid. Nu heeft het college zich voorgenomen om een voorkeursrecht te vestigen, op het perceel waar het Gezellenhuis is gesitueerd. De reden om dit te doen zou gelegen zijn in het feit dat het monument in slechte staat verkeerd en nu nog geen rol vervuld in het aantrekken van toeristen die door horeca activiteit worden aangezogen —dit alles naar het oordeel van het College van B&W.

Het college is met een idee gekomen; men wil het Gezellenhuis gebruiken voor vestiging van horeca, zich voor het gemak niet realiserende dat er altijd horeca in het Gezellenhuis is geweest. Menig Ouderkerker heeft in het gezellenhuis een bruiloft gevierd- een communieviering of een rouwtafel gehad.

Ik merk dat er in de plannen van de ontwikkelaar welke de basis zijn van anterieure overeenkomst, al is aangegeven om het Gezellenhuis te restaureren en er horeca te vestigen. De plannen zijn gemaakt en ook gepresenteerd aan het College en positief de Erfgoed Commissie Mooi Noord-Holland.

Het college heeft echter altijd verzocht dat zowel het nieuwe Gezellenhuis als het nieuwe Parochiehuis geen concurrent zou worden van de Amstelstroom en de in Ouderkerk gevestigde horeca.

Vestiging voorkeursrecht.

Het voorkeursrecht dient als instrument ten dienste te zijn van het ruimtelijk-orderingsbeleid. Het dient om een voorrangspositie van de gemeente bij grondverwerving te versterken, waardoor zij een sterkere positie op de grondmarkt inneemt, dit in het belang van de regie over de planrealisatie. Door grond te verwerven, is een gemeente in staat de kosten van de grondexploitatie maximaal te verhalen en prijsopdrijving/speculatie tegen te gaan.

Aan vestiging van voorkeursrecht worden eisen gesteld:

1. (toekomstige) niet-agrarische bestemming;
2. huidig gebruik wijkt af van toekomstige bestemming en toegedachte bestemming;
3. belangenafweging, echter m.u.v. het financiële belang van de grondeigenaar.

In casu komt het college 15 jaar na dato met het voorkeursrecht instrument aanzetten. Heeft zij al die tijd de plannen gefrustreerd en nu er geen andere mogelijkheden meer zijn wordt dit instrument ingezet?

Uw commissie/de raad wordt op het verkeerde been gezet. Immers er is geen sprake van een afwijkend toekomstig gebruik. Bovendien betreft het een relatief klein perceel, terwijl het voorkeursrecht een instrument is voor gebiedsontwikkeling.

Waarom heeft het college niet op het gehele gebied een voorkeursrecht willen vestigen?

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de ontwikkelaar en de gemeente een anterieure overeenkomst hebben dan wel gaan afsluiten, zodat de kosten voor grondexploitatie te allen tijde gedekt zullen zijn.

Alleen hieruit al kan worden geconcludeerd dat het college niet te doen is om een vestiging van voorkeursrecht, maar dwarsbomen van de ontwikkeling. Door het college is zowel mondeling als schriftelijk aangegeven akkoord te zijn met de afspraken die in de anterieure-overeenkomst vastgelegd zullen worden.

De belangen zijn groot en deze zullen bij een -onterechte- vestiging van een voorkeursrecht geschaad worden. Dit kan en zal leiden tot een aanzienlijke schade. Schade welke door de partijen op de gemeente verhaald zal worden.

Ik verzoek u om bij u besluit de juiste belangenafweging te maken en de door het college aangedragen argumenten te toetsen aan datgene wat de wet voorschrijft en ook nu al mogelijk maakt. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is compensatie van de kosten die de gemeente bij een ontwikkeling moet maken, zeer goed te regelen. Daar is geen twijfel over.

Het college geeft aan een voorkeursrecht te willen vestigen omdat men het monument wil behouden (en opknappen?) door er horeca te vestigen. Echter bij ontwikkelingen moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Dit dient -meestal- gepaard te gaan met onderbouwing en onderzoek(en). In casu geeft het college aan iets te willen realiseren, maar de haalbaarheid ervan is niet gegarandeerd. Er is weliswaar zeer recentelijk gesproken door de Wethouder met de directe omgeving van het Gezellenhuis.

Als haalbaarheid nog niet het geval is, kan er ook geen sprake zijn van een ontwikkeling (dat tzt juridisch mogelijk wordt).

Het college is vanaf het begin betrokken geweest bij de ontwikkeling. De verantwoordelijke portefeuillehouder en diens ambtenaren voer(d)en regelmatig gesprekken en zijn op de hoogte op welke manier de ontwikkelaar de goede ruimtelijke ordening garandeert in zijn plan en ook van de afspraken die er gemaakt zijn. Dit maakt des te meer dat een goede afweging noodzakelijk is.

Ik verzoek om nu geen ongewenst en fout besluit te nemen.

Ik dank u hartelijk voor uw aandacht.

Alfred Schwegler