Afdeling Schagen

Voorlopige zienswijze (wensen en bedenkingen) op verkoop voormalige gemeentehuis van voormalige gemeente Zijpe naar aanleiding van agendapunt 11 van de (concept) agenda van de vergadering van de gemeenteraad van 28 mei 2013.

Op grond van artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders in ieder geval bevoegd "tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten"

Dit moet echter wel in samenhang worden bezien met artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet, waarvan de tekst als volgt luidt:

"Zij geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e,f,g en h, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen"

In de voorliggende situatie is het evident, dat de uitoefening van de wettelijke bevoegdheden door het college ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente.

Het is daarom volkomen terecht en opportuun dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Wanneer de raad deze kenbaar heeft gemaakt is het aan het college om hiermee adequaat om te gaan, mede in relatie tot het politieke primaat van de raad.

Conform de wens van de raad om over te gaan tot de verkoop van het voormalige gemeentehuis van Zijpe heeft het college op 30 maart 2013 een advertentie tot verkoop doen plaatsen.

1. In de tekst van deze advertentie zijn – op voorhand – geen expliciete voorbehouden door of namens het college voor de verkoop kenbaar gemaakt. Wel staat in de advertentie "dat het college van B&W bereid is mee te werken aan een planologische procedure voor afwijkend gebruik Hierbij wordt gedacht aan de bestemming "woondoeleinde. Met als uitgangspunt ruime vrije kavels voor woningbouw of commercieel kantoorgebruik met de mogelijkheid van 1 dienstwoning danwel een combinatie van de beoogde bestemmingen" . In de advertentie of anderszins is ook geen termijn voor biedingen gesteld. Het gestelde in de advertentie is belangrijk en ook de aan de makelaar verstrekte opdracht en de bij de makelaar aanwezige en verstrekte informatie speelt een belangrijke rol in het vervolg van het proces, ook in relatie tot gedane biedingen.

Immers bovenbedoelde informatie bevat kaders voor potentiële belangstellenden waaraan zij en de gemeente gehouden zijn. Daarnaast is van belang dat, hoewel er sprake is van privaatrecht, bij eventuele rechterlijke toetsing ook andere aspecten in aanmerking kunnen worden genomen,

waaronder algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Verder is natuurlijk van groot belang dat de gemeente bij de afweging van alle relevante in het geding zijnde - bijzondere - belangen ook in aanmerking neemt het algemeen belang en dat ook zoveel mogelijk transparant maakt en concretiseert .

Gedane biedingen hebben als gevolg dat de gemeente gehouden is hiermee zorgvuldig om te gaan, ook in relatie tot het vorenstaande. Andere, c.q. nieuwe (en hogere) biedingen (en die wellicht – ook - een eventueel breder draagvlak zouden rekenen zouden dan ook nog in beraad moeten worden genomen zolang geen definitieve, c.q. bindende overeenkomst met een partij is gesloten.

Er zijn 2 biedingen gedaan van gelijke hoogte. Alleen die biedingen zijn In het raadsvoorstel qua doelstelling , (- on -gewenste of verwachte) maatschappelijke effecten en een kanttekening bij beide verkoopopties benoemd. Hierbij kan opgemerkt worden dat de doelstelling van beide opties slechts heel globaal is aangegeven en zeker nog een veel concretere - overeen te komen – uitwerking behoeft. Ook de – mogelijke – maatschappelijke effecten zijn slechts heel beperkt aangegeven. Dat laatste geldt helemaal voor de kanttekening (als mogelijk ongewenst effect) Het is verstandig dit bij het verder afronden van dit besluitvormingsproces alsnog aan te vullen. Wij zullen hiertoe ook een bijdrage leveren door middel van deze zienswijze.

Bij optie 1: verkoop ten behoeve van te realiseren basisvoorzieningen (supermarkt met nog 2 winkels) hebben wij de volgende bedenkingen , wensen en opmerkingen.

Een duidelijkere kenbare concrete visie van de ondernemer is noodzakelijk.

De onder 1 bij deze optie in het raadsvoorstel genoemde opwaardering van het dorp kan op zich als zodanig worden onderschreven vanuit vooral een economische benadering. Er ontstaat ontegenzeggelijk ook meer dynamiek in het dorp. Het is echter maar de vraag of deze ontwikkeling ook de door alle of grote delen van de inwoners van het dorp – ervaren – leefbaarheid als zodanig alleen maar positief beïnvloedt. Ook wordt - vooralsnog - voorbij gegaan aan mogelijke nadelige - economische - effecten op andere delen van de gemeente, waaronder het centrum van de kern Schagen door effectuering van deze optie. Een distributie planologisch onderzoek (dpo) voor rekening van de koper en het vooraf advies vragen aan de regionale adviescommissie zal daarover meer duidelijkheid moeten brengen. Ook verkeerskundig moet zo spoedig mogelijk meer informatie beschikbaar komen over de te verwachten effecten van deze optie en eventuele – infrastructurele- of verkeersmaatregelen die getroffen zouden moeten worden waaronder de optie om het stukje weg Lagedijkerweg af te waarderen tot fietspad en het huidige fietspad op te waarderen tot een doorgaande weg met de daarbij noodzakelijke geluidsmaatregelen (geluidscherm). Het bijkomend voordeel is dat fietsers niet meer behoeven over te steken (2 x). Door er meer verkeersbewegingen ontstaan zal dit een directe veiligheidsbijdrage opleveren. De kosten hiervan moeten inzichtelijk worden gemaakt. Verhaal van direct verbandhoudende kosten met effectuering van deze optie dient uitgangspunt te zijn. Dat geldt zeker ook voor zogenaamde planschade. Deze schade dient geheel

voor rekening van de ondernemer te komen. Een voor verdere effectuering van deze optie te maken planschadeanalyse en een te sluiten planschadeovereenkomst dienen hierin volstrekte duidelijkheid te bieden.

Het onder 2 benoemde werkgelegenheidsaspect onderschrijven wij van harte. Dat geldt ook voor de elementen zoals die onder de punten 3 tot en met 6 worden beschreven.

Alle afspraken, c.q. toezeggingen dienen op schrift te komen en in de overeenkomst te worden opgenomen op zodanige wijze dat zij rechtens – beter -afdwingbaar zijn.

Als extra argument voor deze optie geldt dat hiervoor meer draagvlak bij de inwoners blijkt te bestaan dan voor optie 2.

Bij optie 2: verkoop ten behoeve van huisvesting Oost-Europese arbeidsmigranten hebben wij onderstaande bedenkingen en wensen.

Wij zijn het eens met het gestelde onder 1 tot en met 5 als maatschappelijk effect. De verkeersbelasting is naar onze mening wel beduidend minder dan die bij optie 1.

De ontwikkeling van optie 2 levert niet een opwaardering van het dorp op zoals die wel bij optie 1 aan de orde is genoemd. Het aanwezige risico van overlast bij optie 2 lijkt in de praktijk , ondanks alle goede bedoelingen, niet altijd te voorkomen, c.q. te handhaven, gezien ook ervaringen elders. De al dan niet terechte beeldvorming die hierover bij mensen bestaat bemoeilijkt het verkrijgen van voldoende draagvlak. Ten minste gevoelsmatig zullen veel inwoners van Schagerbrug deze optie niet als een opwaardering van het dorp ervaren. Gelet op onze voorkeur voor optie 1 gaan we bij optie 2 verder niet meer in op onze bedenkingen en wensen.

Conclusies naar aanleiding van het vorenstaande.

De tekst van de advertentie en de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor de gemeente, het antwoord via de externe memo van 21 mei j.l. en de gemaakte afspraken tussen de eerste kopers is helder. Indien het object uiteindelijk niet aan een van de twee genoemde gegadigden wordt verkocht verzoeken wij u dat ook de brief van Vomar daarbij wordt betrokken en het bod van een derde partij.

Na afweging van alle in het geding zijnde relevante bijzondere belangen en het algemeen belang van een zo goed mogelijk passende en nuttige herbestemming van het voormalige gemeentehuis komen wij op basis van de beschikbaar gestelde informatie door het college en het raadsvoorstel voor de vergadering van de raad van 28 mei 2013 op dit moment tot het voorlopig oordeel dat optie 1 de voorkeur verdient met inachtneming van de door ons aangegeven opmerkingen, bedenkingen en wensen.

Aanbeveling.

Het is van groot belang als gemeente frequent en goed te communiceren over alle relevante aspecten tijdens het vervolg van het proces met de inwoners van Schagerbrug en de andere hierbij betrokken actoren, c.q. belanghebbenden.

In een plan van aanpak tot het uitvoering geven aan de gekozen optie zal hieraan op meerdere momenten invulling moeten worden gegeven.