

MEMO

Van: Vincent van Ballegooijen

Aan: Gemeenteraad van de gemeente Valkenswaard

Onderwerp: Aankoop Waalreseweg 5

Datum: 06 december 2024

Geachte leden van de raad,

Tijdens de bespreking van de kredietaanvraag voor de aankoop van het object Waalreseweg 5 heeft een deel van de raadsleden duidelijk gemaakt deze locatie primair voor woningbouw in te willen zetten. Deze memo betreft een uiteenzetting waarom het (nog) niet verstandig is om de locatie als primair woonlocatie te benoemen.

Onderdeel van de formele voorkeursrechtbeschikking is het benoemen van de nieuwe bestemming die wordt toebedacht. Bij het door de raad vestigen van het voorkeursrecht op deze locatie is de volgende toebedachte bestemming opgenomen:

"...binnen de huidige functie "Maatschappelijke doeleinden" ruimere bebouwingsmogelijkheden, en daarmee een intensiever gebruik, aan de betreffende locatie toe te denken, waarmee van een afwijkend gebruik kan worden gesproken".

Op het moment dat de raad nu besluit op deze locatie primair woningbouw te willen, vervalt het argument waarmee het voorkeursrecht is gevestigd. Daarmee komt ook het voorkeursrecht te vervallen.

De principeovereenkomst met de politie heeft tot stand kunnen komen door het vestigen van het voorkeursrecht. Zonder voorkeursrecht had de politie het pand openbaar willen en moeten verkopen (Didam). Hoogstwaarschijnlijk had een dergelijke verkoop tot een hogere opbrengst geleid. Besluit de raad nu (let wel: dat is vóór ondertekening van de koopovereenkomst) de uitgangspunten waaronder de koop tot stand is gekomen te wijzigen dan zal de politie waarschijnlijk niet meer akkoord gaan met de overeengekomen koopsom.

In geval de politie al bereid zou zijn om nog steeds onder de overeengekomen condities aan de gemeente te willen verkopen, is er nog

een ander probleem. Als overheidsinstantie is de politie ook gehouden aan de voortvloeijsels uit het Didam-arrest. Zonder voorkeursrecht is er geen valide onderbouwing van een 1-op-1 verkoop aan de gemeente en zou een dergelijke verkoop door derden kunnen worden aangevochten.

Het doel van het gevraagde budget van € 20.000 behoeft verdere toelichting. De geschiktheid van de locatie voor vestiging van het Steendrukmuseum wordt reeds onderzocht in het kader van de Bestuursopdracht Steendrukmuseum. In dat onderzoek worden de locatie Waalreseweg en een aantal andere locatie(s) aan de wensen van het Steendrukmuseum en globaal op planologische haalbaarheid getoetst. De conclusies van dat onderzoek worden in het eerste kwartaal van 2025 verwacht.

Het gevraagde budget dient voor onderzoek naar de beste functie (of functiemix) en stedenbouwkundige randvoorwaarden (bouwmassa, parkeren etc.) op de locatie Waalreseweg. Deze studie moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening sowieso gedaan worden. In het verleden dienden derden een plan ter toetsing in bij de gemeente. Onderdeel van zo een plan is de ruimtelijke onderbouwing. Omdat de gemeente in dit geval feitelijk zelf initiatiefnemer is, moet de gemeente dit onderzoek nu zelf doen.

Instemmen met het voorstel zoals dat nu voorligt is op geen enkele wijze instemmen met het realiseren van een museum op deze locatie. Het planvormingsproces moet nog beginnen en het voorliggend voorstel maakt daar feitelijk geen deel van uit. Het voorstel is vormgegeven om te passen in het besluitvormings- én aankoopproces zoals dat eerder dit jaar is opgestart. De bevoegdheid tot het wijzigen van het omgevingsplan (voorheen: vaststellen nieuw bestemmingsplan) ligt en blijft bij de raad. Net zoals bij iedere andere wijziging kan de raad op verschillende momenten in het proces hierop haar invloed uitoefenen. Nu reeds middels een amendement een voorschot nemen op toekomstige planvorming draagt mogelijkerwijs niet bij aan een goede, afgewogen ruimtelijke ordening. Wellicht is een motie waarin de raad het college verzoekt om bij het doorlopen van het planvormingsproces nadrukkelijk rekening te houden met de in de Woonvisie opgenomen uitgangspunten met betrekking tot het realiseren van woningen voor doelgroepen en bijvoorbeeld de vraag naar praktijkruimte voor medische- en maatschappelijke zorgverleners een alternatief.

Samengevat:

- Aannemen van een amendement waarin de, bij vestiging van het voorkeursrecht, benoemde togedachte functie wordt gewijzigd, leidt tot het vervallen van het voorkeursrecht.
- Het vervallen van het voorkeursrecht leidt tot wijziging van de uitgangspunten waaronder politie en gemeente tot overeenstemming zijn gekomen.
- Wijziging van de uitgangspunten leidt mogelijk tot het zich terugtrekken van de politie, alleen al vanwege het feit dat er geen grondslag is voor een 1-op-1 verkoop (Didam).
- Met de aankoop van de Waalreseweg 5 op basis van het voorkeursrecht behoudt de raad de regie van deze prominente locatie.
- Een motie waarin de raad het college verzoekt om bij planvorming nadrukkelijk rekening te houden met de in de Woonvisie opgenomen uitgangspunten, voorkomt de bovengenoemde problemen.