

NOTITIE

Betreft: Woning Meidoornlaan 2 i.r.t. burgerparticipatie Levensboomlocatie
Van: Commissie van Beheer Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt Rouveen
Aan: Gemeenteraad Staphorst t.a.v. mevrouw L. Roest-Jonkers
Datum: 10 februari 2018
Kenmerk: CVB-Woning Meidoornlaan-05.not

Aanleiding:

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 28 november 2017 heeft u besloten dat er een burgerparticipatietraject gaat plaatsvinden met betrekking tot de Levensboomlocatie. Naar wij hebben begrepen zal het burgerparticipatietraject nader worden uitgewerkt en vindt daarvoor op 13 februari a.s. een bijeenkomst plaats.

De Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt te Rouveen¹ (hierna: GKV Rouveen) is eigenaar van de naastgelegen woning Meidoornlaan 2. Al sinds geruime tijd (vanaf 2014 en daarvoor) is er contact tussen de GKV Rouveen en de gemeente Staphorst als het gaat om de betreffende woning en de ontwikkeling van het naastgelegen terrein. Als eigenaar van deze woning en het naastgelegen kerkgebouw hebben wij een bijzonder belang ten aanzien van het burgerparticipatietraject en dan met name hoe dit traject procesmatig en qua tijdspad wordt ingekleed. Het leek ons daarom goed om reeds in dit stadium een en ander onder uw aandacht te brengen.



Probleemstelling:

Noodzaak tot aankoop 2^e pastorie

De woning Meidoornlaan 2 is in de jaren negentig aangekocht als voormalige hoofdmeesterswoning, om in de toekomst mogelijk dienst te doen als tweede pastorie. De GKV Rouveen heeft namelijk twee predikanten maar slechts één pastorie. Eén van de huidige predikanten heeft in het verleden een eigen woning aangekocht waarna de toenmalige tweede pastorie is verkocht.

De betreffende predikant bereikt op korte termijn de leeftijd waarop hij met emeritaat gaat. Op dat moment zal de GKV Rouveen weer over een 2^e pastorie moeten beschikken om te kunnen voorzien in huisvesting van een nieuwe predikant. Al enige jaren is voor de GKV Rouveen – om diverse redenen – niet meer vanzelfsprekend dat die 2^e pastorie gerealiseerd wordt op de locatie Meidoornlaan 2. In 2016 heeft een werkgroep zich nader over die vraag gebogen. Deze werkgroep is onder andere tot de conclusie gekomen dat realisatie van een pastorie op de locatie Meidoornlaan 2 niet de voorkeur heeft. Op basis van een advies van de werkgroep heeft de GKV Rouveen voorjaar 2017 besloten dat de woning Meidoornlaan 2 verkocht dient te worden zodat de opbrengst vervolgens aangewend kan worden voor de aanschaf van een andere woning die kan dienen als pastorie.

¹ De GKV Rouveen is een kerkelijke gemeente te Rouveen met bijna 1.100 leden, nagenoeg allen wonend in Rouveen. Het kerkgebouw is gevestigd aan de Esdoornlaan 3, schuin tegenover de Levensboomlocatie.

Verkoop woning Meidoornlaan 2

De woning Meidoornlaan 2 bevindt zich naast de Levensboomlocatie. Het uitblijven van een concreet plan of invulling voor deze locatie geeft geen optimale uitgangssituatie voor het verkopen van de woning. Een potentiële koopgegadigde zal immers die onzekerheid voor lief moeten nemen. Tegelijkertijd zien wij kansen c.q. een win-win situatie wanneer deze woning betrokken wordt in de ontwikkeling van de Levensboomlocatie. Vanuit die gedachte heeft de GKV Rouveen voorjaar 2017 besloten om eerst met de gemeente Staphorst in gesprek te gaan alvorens zij stappen onderneemt om de woning aan een derde te verkopen.

Overleg gemeente Staphorst

Alhoewel pas in het voorjaar van 2017 is besloten om de woning concreet aan te bieden aan de gemeente Staphorst was er al langere tijd contact met de gemeente Staphorst. Onder andere is in 2014 reeds aangegeven dat de GKV Rouveen is gebaat bij een voortvarende planontwikkeling voor de Levensboomlocatie en is tevens gewezen op de mogelijkheid om de woning bij de planvorming te betrekken. In de periode daarna is het ontwikkelen van de Levensboomlocatie echter meerdere keren uitgesteld, met als laatste hoofdstuk het voornemen van de raad om een burgerparticipatietraject op te starten.

In de gemeenteraadsvergadering van 28 november 2017 heeft de gemeenteraad besloten dat uit het burgerparticipatietraject moet blijken of de woning Meidoornlaan 2 betrokken moet worden bij de planvorming. Gevolg van dat besluit is dat lopende gesprekken met de gemeente Staphorst 'on hold' zijn gezet. Voor ons is op dit moment onduidelijk hoe en wanneer er in het burgerparticipatietraject besluiten worden genomen.

Ons belang:

Wat wij graag willen benadrukken is dat de GKV Rouveen niet afhankelijk is van de gemeente Staphorst om de betreffende woning te verkopen of dat dit onze enige optie is. De woning kan qua huidige bestemming en ligging verkocht worden. Waar de schoen echter wringt is het feit dat:

- de tijd die beschikbaar is om de woning te verkopen beperkt is, aangezien de GKV Rouveen tijdig een andere pastorie wil aanschaffen, en de opbrengst van de woning Meidoornlaan 2 daarvoor benodigd is;
- in de beperkte beschikbare tijd de GKV Rouveen geconfronteerd wordt met het uitblijven van een concreet plan voor de Levensboomlocatie en ook een concreet standpunt vanuit de gemeente uitblijft als het gaat om het wel of niet betrekken van deze woning in het plan.

U zult begrijpen dat wij terughoudend zijn om de woning nu in de markt aan te bieden, als dat inhoudt dat de opbrengst lager zal uitvallen vanwege de onzekerheid over de invulling van het naastgelegen terrein.

In uw vergadering van 28 november 2017 is besloten dat het burgerparticipatietraject moet uitwijzen of de woning wel of niet betrokken moet worden bij het plan. Dat besluit suggereert ten onrechte dat de GKV Rouveen alle tijd heeft om die uitkomst af te wachten en tot dat moment in het ongewisse kan blijven. En wat als de burgerparticipatie uitwijst dat het wenselijk is maar er in het geheel niet gesproken is over de voorwaarden van overdracht? Kan er gesproken worden over de invulling van een locatie waarvan de begrenzing niet is vastgesteld?

Win-win situatie:

Wij zien een duidelijke win-win situatie wanneer de woning Meidoornlaan 2 betrokken wordt bij de ontwikkeling van de Levensboomlocatie, bijvoorbeeld:

- *Ruimtelijke kwaliteit:* door het aankopen van de woning Meidoornlaan 2 kan er één plan ontwikkeld worden voor het gehele gebied. Wanneer wij de woning verkopen aan een derde zal die zijn bouwplan ontwikkelen op grond van het vigerende bestemmingsplan, zonder

rekening te houden met het toekomstige plan voor de Levensboomlocatie. En rest er voor de Levensboomlocatie nog twee opties: wel rekening houden met het bouwplan van Meidoornlaan 2 (minder flexibiliteit in de planvorming) of geen rekening houden (minder ruimtelijke kwaliteit).

- *Betere / efficiëntere verkaveling:* door de woning Meidoornlaan 2 te betrekken in de herontwikkeling ontstaat er een doelmatiger projectgebied. Dat geeft bijvoorbeeld de mogelijkheid om parallel aan de gracht een weg aan te leggen en daardoor een hoger percentage uitgeefbaar oppervlakte te realiseren.

Naast het bovenstaande kan met een verkoop van deze woning aan de gemeente Staphorst ook een oplossing worden geboden voor het feit dat wij bij een verkoop aan een derde naar verwachting benadeeld zullen worden in de verkoopopbrengst vanwege de onzekerheid van de invulling van het naastgelegen terrein. Om te benadrukken: ten aanzien van de verkoopopbrengst mag de gemeente Staphorst er vanuit gaan dat de GKV Rouveen zich redelijk zal opstellen en niet meer zal verwachten dan hetgeen in een normale marktsituatie verkregen zou kunnen worden.

Ons verzoek c.q. advies:

1. **Richt het burgerparticipatietraject zodanig in dat op korte termijn wordt besloten over het wel of niet betrekken van de betreffende woning.** Bijvoorbeeld in twee fasen:

- Fase 1: Afbakening projectgebied
- Fase 2: Invulling projectgebied

Het lijkt ons namelijk onwerkbaar om te spreken over de invulling van het projectgebied als de afbakening niet bekend is. Alternatieve suggestie: geef het college de ruimte om met GKV Rouveen in gesprek te gaan onder voorbehoud dat het burgerparticipatietraject uitwijst dat het wenselijk is om de woning bij het plan te betrekken.

2. **Pak het burgerparticipatietraject voortvarend en spoedig op.** Wanneer wordt besloten om de woning niet te betrekken hebben wij dringend behoefte aan duidelijkheid over de invulling van het terrein. Meerdere keren is tijdens de raadsbehandeling uitgesproken dat het burgerparticipatietraject “niet vertragend hoeft te zijn”. Ondertussen zijn er al weer vele maanden verstreken en is een concrete start van het traject nog niet in zicht.

Contactpersoon:

T. Lassche (voorzitter Commissie van Beheer)
0615883342 / tlassche@hotmail.com

- Pagina 4 van 4