

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 25 oktober 2011

Onderwerp Opleggen geheimhouding bijlagen bij raadsvoorstel sanering verspreid liggend glas

Categorie A

Verseonnummer 657217 / 658877

Portefeuillehouder De heer Houtzager

Behandeld door De heer Van Dijk

Samenvatting In het buitengebied is op verschillende plaatsen sprake van verrommeling in velerlei vormen. Verspreid liggend glas is daar één vorm van en heeft de aandacht van de Gemeente, de Provincie Zuid-Holland en het Rijk (Ministerie van Infrastructuur en Milieu). Saneren van verspreid glas resulteert in het verbeteren van de kwaliteit van ons buitengebied. Op dit moment worden zeven glaslocaties binnen de Gemeente Leidschendam-Voorburg op basis van gemaakte afspraken tussen Gemeente, Provincie en glaseigenaren gesaneerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Provinciale Ruimte voor Ruimte regeling, waarbij op basis van het saneren van 5.000 m² glas één compensatiewoning op locatie terug mag worden gebouwd, tot een maximum van 3 woningen per locatie, ongeacht de hoeveelheid glas. Naast de zeven te saneren glaslocaties (bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte) zijn er nog vier glaslocaties aan de Stompwijkseweg en één aan de Ondermeerweg te saneren. Er is nu een unieke kans om de laatste kassen in het buitengebied nabij Stompwijk te saneren.

1. Inleiding

Van de vijf nog te saneren glaslocaties liggen er vier aan de Stompwijkseweg en één aan de Ondermeerweg te Leidschendam. Er is gezocht naar een modus om de laatste vijf locaties projectmatig op te pakken en daarmee de haalbaarheid van sanering te vergroten. De gemeente heeft hier het voortouw in genomen, in direct overleg met de Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Deze aanpak zorgt voor breed draagvlak binnen de verschillende overheden en versterking van dit project.

Na een periode van onderhandelen is overeenstemming bereikt met vier van de vijf glaseigenaren, de provincie en het rijk. De provincie heeft ontheffing ten aanzien van acht compensatiewoningen (woon-/bouwrechten) en een extra subsidie verstrekt op basis van de gebiedsgerichte aanpak. Het ministerie heeft subsidie verstrekt vanuit het project Mooi Nederland. Afgesproken is dat de woon-/bouwrechten zoveel mogelijk zullen worden ingezet nabij de dorpskern van Stompwijk. De gemeente is de trekker van het project, pleegt inzet en handelt de zaken af met als uiteindelijk resultaat dat het glas gesaneerd wordt en de gronden weer onderdeel worden van ons open weidegebied.

2. Inhoudelijke toelichting

Aanleiding

Naast het streven van kwaliteit in het buitengebied, was de subsidiemogelijkheid vanuit het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in het kader van Mooi Nederland projecten en de medewerking van de Provincie ten behoeve van de overgebleven vijf verspreid liggende glaslocaties, aanleiding om de sanering verder op te pakken. Mooi Nederland projecten dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit van buitengebieden door heel Nederland. Omdat de laatste vijf glaslocatie eigenaren in Stompwijk niet zelf voornemens waren het glas sec op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling te saneren, was een extra prikkel noodzakelijk. Wij hebben dit als gemeente actief opgepakt en zijn nu in de fase beland dat vier van de vijf glaseigenaren, de provincie en de gemeente akkoord kunnen geven op het laatste voorstel om de sanering te kunnen uitvoeren. Lukt dit niet dan verspelen we de subsidie vanuit het Ministerie en de Provincie voor dit project.

Werkbare modus

Na veel overleg tussen de overheidspartijen en onderhandelingen met de glaseigenaren blijft één werkbare modus over om dit project af te ronden voor het sluiten van de subsidietermijn. De subsidiebedragen zullen voor een deel moeten zijn besteed in 2011/2012, of in ieder geval in onomkeerbare afspraken zijn vastgelegd tussen de gemeente en de glaseigenaren.

De vier te saneren glaslocaties hebben per geval te weinig (bv. 3.500 m²) of te onhandige (bv. 8.200 m²) m² glasoppervlakte om optimaal te kunnen profiteren van de Ruimte voor Ruimte regeling op basis van telkens 5.000 m² voor één woning. Om die reden hebben wij de m² samengevoegd en komen zo tot een optimale oppervlakte van aantallen m² glas om het geheel rendabel te maken. Daarnaast is gekozen om de glaseigenaren uit te kopen middels een afkoopsom. De gemeente draagt in de meeste gevallen zorg voor de sloop en de glas/grondeigenaar zaait het land in en blijft eigenaar en beheerder van de grond. Middels de gemaakte afspraken en de daarop volgende bestemmingswijzing kunnen geen opstallen meer worden gebouwd op de gesaneerde locaties. Hiermee wordt het doel bereikt om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied sterk te verbeteren.

De gemeente wordt bij deze modus eigenaar van de vrijkomende woonrechten op basis van de Ruimte voor Ruimte Regeling en kan deze te gelden maken door inzet of verkoop ten behoeve van woningbouw op geschikte locaties buiten de rode contour. De totale waarde van de woonrechten fungeert naast de beschikbaar gestelde subsidies als dekking voor de te maken kosten. Het project geeft een klein positief resultaat.

Daarnaast zijn ten behoeve van het terugbouwen van de compensatiewoningen in overleg met de Provincie ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

Gerealiseerde sanering verspreid liggende glaslocaties

Op 29 april 2010 zijn er tussen Gemeente Leidschendam-Voorburg en zeven glaseigenaren op zeven verschillende locaties binnen de gemeentegrenzen anterieure overeenkomsten afgesloten. In deze anterieure overeenkomsten zijn afspraken gemaakt tussen partijen over medewerking aan de Ruimte voor Ruimte regeling, sloopverplichtingen, ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van de compensatiewoningen, inspanningsverplichtingen van de gemeente ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, termijnafspraken waarbinnen zaken gerealiseerd moeten worden ed. Hiermee zijn stappen genomen om de verrommeling in het buitengebied tegen te gaan en die tot resultaat hebben geleid.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu en Provincie

Zowel het Ministerie van Infrastructuur en Milieu als de Provincies hebben belang bij het saneren van verrommeling in de buitengebieden van Nederland, om hiermee de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Hiervoor is vanuit het Rijk het project Mooi Nederland opgetuigd, waaronder veel deelprojecten hangen, verspreid over heel Nederland. Vanuit het voormalig ministerie van VROM is subsidie toegekend.

De Provincie beheert de Ruimte voor Ruimte regeling en kan op bepaalde momenten wat flexibeler zijn als situaties daarom vragen. Bijvoorbeeld bij het toekennen van extra woonrechten of subsidie ter compensatie van het saneren van glaslocaties of medewerking verlenen bij ruimtelijke procedures. Hierbij is van groot belang dat de zaken projectmatig en gebiedsgericht worden aangepakt en een totaaloplossing voorhanden komt in plaats van een ad hoc aanpak per locatie. De provincie heeft dit jaar een beschikking afgegeven waarin de ontheffing van acht woonrechten zijn opgenomen, akkoord is gegeven op de ruimtelijke randvoorwaarden en extra subsidie is toegekend.

Juridische gevolgen

De juridische gevolgen bij de saneringsopdracht van deze vier glaslocaties in het buitengebied zijn de volgende.

1. Het sluiten van overeenkomsten met de glaseigenaren.
2. De Gemeente zal zich na het vinden van de juiste locaties in spannen een ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de alternatieve woningbouwlocatie(s) op te stellen en in procedure te brengen.

Risico's

Er valt een aantal risico's te benoemen.

1. De planning geeft een risico ten aanzien van de subsidietermijn. Het project zal vóór eind 2011 voldoende zekerheid moeten geven over de uitvoerbaarheid, waarbij de subsidiegelden in principe uiterlijk per 2011/2012 besteed moeten zijn. Mocht dit niet

lukken, stopt het project en geven we ook geen geld uit.

2. De woonrechten kunnen waarschijnlijk niet per direct worden uitgegeven, waardoor inkomsten op de korte termijn onzeker zijn. Daarom dient rekening gehouden te worden met rentekosten over de investeringssom. Wij verwachten dat binnen maximaal drie jaar de woonrechten zijn verzilverd. Het geprognosticeerde resultaat wordt echter toereikend geacht om de rentelasten over deze periode te kunnen dragen.

Planning

De planning van dit project heeft een aantal belangrijke ijkpunten.

1. Eind 2010 is een termijn gesteld aan de glaseigenaren waarbinnen gereageerd moet worden op ons eindvoorstel om het glas ter sanering af te kopen. In 2011 is dit verder geformaliseerd door afspraken tussen glaseigenaren en gemeente in overeenkomsten onder te brengen, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring college van B&W.
2. Nadat de gemeenteraad heeft besloten verder te gaan met dit project, zullen de kassen worden gesaneerd in 2011 met een uitloop naar zomer 2012.

Ruimtelijke randvoorwaarden locaties woningbouw

Eén van de voorwaarden om de Ruimte voor Ruimte regeling te mogen toepassen, is dat er 'per saldo landschappelijke winst' gehaald moet worden. Concreet komt dit erop neer dat het landschap 'mooier' moet worden. Dit gebeurt door bedrijvigheid te vervangen door woningen; standaard op de locaties zelf. Omdat nu echter sprake is van een projectmatige aanpak (met subsidie), waarbij de 'som' van de bedrijvigheid gecompenseerd wordt door woningen, kan er een grotere landschappelijke winst behaald worden door de woningen niet op de te saneren locaties zelf terug te bouwen (zoals in de eerste fase wel gedaan is). Gekozen is om de laatste glaslocaties bij de eigenaren af te kopen ten behoeve van het saneren van de opstallen en de compensatiewoningen te realiseren op een locatie waar de ruimtelijke impact van deze woningen minder groot is dan op de glastuinbouwlocaties zelf. Hierbij worden de glastuinbouwlocaties weer teruggebracht tot het oorspronkelijke veenweidelandschap (grasland). Voor de 'nieuwe' locatie(s) dienen randvoorwaarden te worden opgesteld.

De gemeente kiest ervoor om nog geen locatie voor de compensatiewoningen aan te wijzen. Dit om grondspeculatie te voorkomen en flexibiliteit naar de toekomst te behouden. Er wordt dus nadrukkelijk niet voor gekozen om nu al concrete locaties aan te wijzen waar deze woningen gebouwd mogen worden. Uitgangspunt van de randvoorwaarden is het garanderen van 'ruimtelijke kwaliteit'.

3. Financiële toelichting en risico's

Voor het saneren van verspreid liggend glas is een bedrag van € 2.265.000,00 nodig, bestaande uit het afkopen van de te saneren glaslocaties, het slopen van de opstallen, de gemeentelijke inzet en uit te voeren onderzoeken.

De opbrengsten bestaan uit subsidies vanuit het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en de Provincie Zuid-Holland. Maar er zijn ook opbrengsten van de toe te kennen woonrechten.

Op basis van de ramingen ontstaat er een klein positief resultaat. De financiële overzichten hebben de status van geheim, aangezien openbaarheid van deze gegevens de onderhandelingspositie van de gemeente Leidschendam-Voorburg kan beïnvloeden.

De termijn van geheimhouding die wordt opgelegd aan de raad is tot na de verkoop van het laatste woonrecht.

Op grond van een belang, genoemd in artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur (Wob), kan het college geheimhouding opleggen ten aanzien van stukken die zij aan de raad of aan leden van de raad overlegt. (artikel 25 lid 2 Gemeentewet). Als zodanig genoemde belangen zijn o.a. een financieel of economisch belang van de gemeente, eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, het voorkomen van onevenredig bevoordelen of benadelen van partijen of derden. Bij de vaststelling van het project saneren verspreid liggend glas is het absoluut onwenselijk dat de bijlagen bij het raadsvoorstel openbaar worden, gelet op de strategische en financieel-economische belangen van de gemeente hierbij. Openbare behandeling van de in de bijlagen genoemde bedragen kan de onderhandelingspositie van de gemeente ernstig schaden.

In de financiële bijlagen in het project sanering verspreid liggend glas is de financiële onderbouwing van het project nader uitgewerkt. Indien het raadsvoorstel niet voldoende informatie biedt is het mogelijk de financiële bijlagen met nadere onderbouwing in te zien bij de Griffie. Op de financiële bijlagen heeft het college geheimhouding opgelegd. Wij verzoeken uw raad deze geheimhouding in de eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. In een raadsvergadering kan een geldig bekrachtigingsbesluit alleen worden genomen indien meer dan de helft van het aantal zittinghebbende leden, zoals moet blijken uit de presentielijst, die vergadering hebben bezocht (artikel 25 lid 3 Gemw).

Omdat de woonrechten niet per direct worden uitgegeven, zijn deze inkomsten nog niet helemaal zeker. Om dit financieel risico af te dekken adviseren wij u om het deel van de saneringskosten dat niet direct gedekt wordt uit de verkoop van de woonrechten ad € 1.315.000 in eerste instantie te dekken uit de Algemene Reserve vrijbesteedbaar. Daarnaast adviseren wij u om op het moment wanneer de woonrechten daadwerkelijk verkocht worden, deze weer terug te storten in deze reserve.

4. Communicatie

Verschillende zaken zijn of worden gecommuniceerd, te weten;

- Afstemming met Provincie en Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Afstemming met de glaseigenaren.
- Na overeenstemming in het project volgen publicaties in de pers.
- De afspraken tussen de glaseigenaren en gemeente zullen in overeenkomsten worden omgezet en ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

- Te zijner tijd zal een ontwerpbestemmingsplan voor de alternatieve locatie(s) ten aanzien van de compensatiewoningen ter inzage worden gelegd.

5. Conclusie en voorstel

Conclusie

Het project verspreid liggend glas is wenselijk en mogelijk gemaakt door verschillende overheden, haalbaar en uitvoerbaar.

Voorstel

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet ter hoogte van € 2.265.000,00 voor de sanering van verspreid liggend glas in het buitengebied;
2. Het krediet te dekken uit de subsidies van Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voormalig VROM) en de Provincie Zuid-Holland en de Algemene reserve vrijbesteedbaar;
3. Hiervoor in te stemmen met een onttrekking aan de Algemene reserve vrijbesteedbaar van € 1.315.000,00;
4. In te stemmen met het terugstorten van de opbrengsten uit de verkoop van de woonrechten in de Algemene reserve vrijbesteedbaar.
5. de door ons opgelegde geheimhouding ten aanzien van de financiële bijlagen bij dit raadsvoorstel te bekrachtigen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

G. Brinkman, MBA
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester