

Bijlage 1

Kaders en voorwaarden onderhandse verkoop van de kavel aan het Badmintonpad

Publicatie onderhandse verkoop kavel Badmintonpad

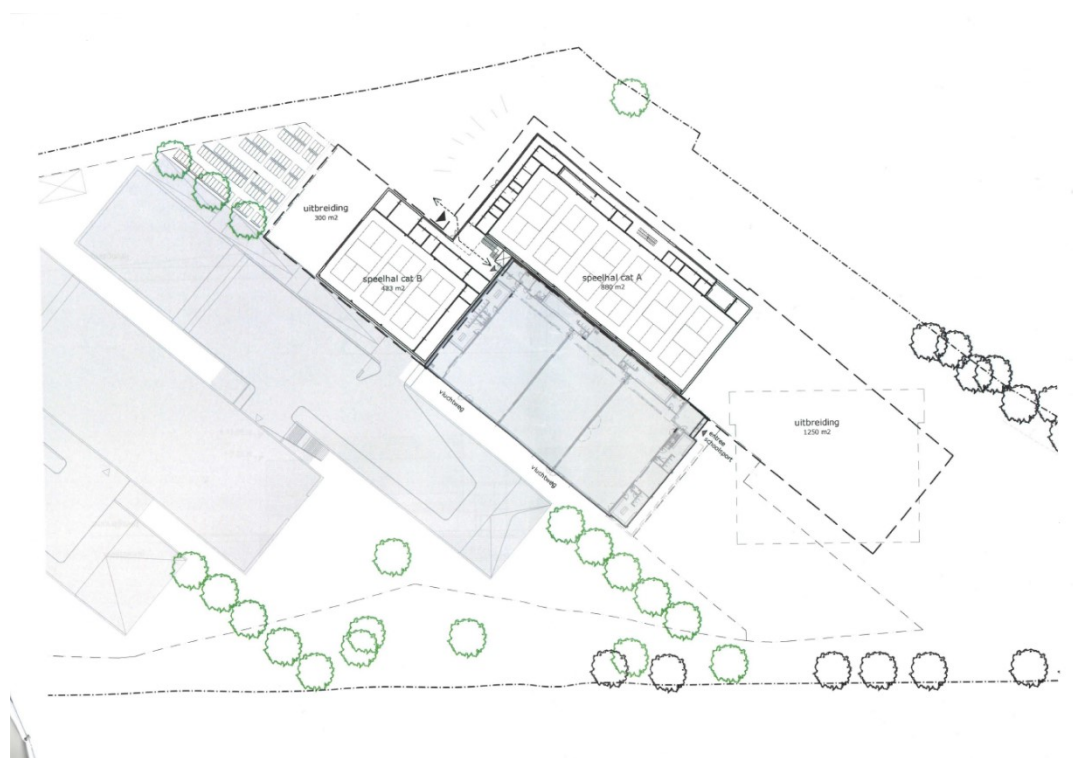
Het college heeft op 12 februari aangegeven voornemens te zijn onderhandse verkoop van de kavel aan het Badmintonpad te publiceren. Het college heeft als doel dat de Bisonbowling daar een nieuwe bowlingbaan realiseert.

Kaders

Aan deze verkoop zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Kavel

De kavel ligt in het verlengde van de nieuwe Dijnwijckhal en beslaat 1250 m²



Openbare ruimte

Voor het plangebied is een ontwerp van de openbare ruimte vastgesteld. De koper dient hierbij aan te sluiten.

Betrekken perceel Badmintonpad 5 bij ontwikkeling

Een gezamenlijke ontwikkeling met perceel Badmintonpad 5 is een voorwaarde voor de kwaliteit en het aanzien van het gebied. In het verleden is een stedenbouwkundig plan gemaakt op basis van de oude polderverkaveling. Badmintonpad 5 past in zijn huidige vorm niet in deze structuur. Om de structuur aan te passen is in het bestemmingsplan een wijzigingsregeling opgenomen. Het gebruiken van deze wijzigingsbevoegdheid (waarin Badmintonpad 5 wordt gesloopt) komt de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit ten goede, omdat de ontwikkeling daarmee in de nieuwe stedenbouwkundige structuur gaat passen.

Verkeer en Parkeren

Er zijn in het gebied 86 parkeerplaatsen in de openbare ruimte die gemeenschappelijk worden gebruikt door alle functies in het gebied. De nieuwe functie mag niet voor parkeeroverlast zorgen naar de andere functies of naar de omliggende buurt.

De parkeernorm van de gemeente wordt hierbij gehanteerd. Door een spreiding in tijd van het gebruik van het gebied door de nieuwe functie en de bestaande functies zullen de parkeerplaatsen in de openbare ruimte efficiënt worden gebruikt.

De verkeer aantrekkende werking moet passend zijn binnen de stratenstructuur die reeds is gerealiseerd.

Voorkeursrecht

Indien eigenaar het verkochte geheel of gedeeltelijk wil vervreemden binnen 15 jaar na notariële overdracht (waaronder ook begrepen wordt het verkopen van de economische eigendom), moet zij het verkochte eerst schriftelijk te koop aanbieden aan Gemeente, bij gebreke waarvan zij een boete verbeurt van € 1.000.000 (een miljoen euro).

Aanvulling in het gebied

De nieuwe functie moet een aanvulling zijn in het gebied wat betreft de levendigheid. De school zorgt overdag voor levendigheid en de badmintonhal en de nieuwe functie voor de avond en het weekend. Dit vergroot ook de sociale veiligheid in het gebied.

Woonfunctie niet gewenst

In een eerder stadium is onderzocht of deze locatie geschikt was als woonfunctie. Het is niet mogelijk om een goed woonklimaat te realiseren met een goede balans tussen wonen en de overige functies, omdat er geen ruimte is om voldoende woningen te realiseren. De overgebleven ruimte is zo beperkt omdat in het verleden, bij de herontwikkeling van het gebied, expliciet een keuze gemaakt voor onderwijs (Sterrencollege), sport (Duinwijckhal) en groen.

Marktconform

Voorwaarde is dat de verkoop marktconform is. Daarom zal voorafgaand aan de verkoop de grondwaarde getaxeerd worden op basis van onder andere de bestemming en het maximale bouwvolume dat op de te verkopen kavel gerealiseerd kan worden.

Het college is op grond van art. 160 Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze te geven, (de zgn. zware voorhangprocedure). Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie.