

RAPPORT

Organisatie onderdeel :
Afdeling Romte

Behandelend ambtenaar :
G.J. Rouwenhorst

Onderwerp
Gymzaal Berltsum: instemmen met ingediend plan

Portefeuillehouder :
L. Pen

Advies

1. In te stemmen met de keuze voor plan B;
2. In te stemmen met de concept-overeenkomst;
3. In te stemmen met de voorgestelde procedure;
4. Nadere advisering af te wachten;
5. Indieners van plan B te informeren met concept-brief 1
6. Indieners van de andere plannen te informeren met concept-brief 2

Volledigheid:

In te vullen door het afdelingshoofd		
Volledigheid stukken: ☒ B&W voorstel aanwezig ☐ Raadsvoorstel aanwezig	☐ Raadsbesluit aanwezig ☐ Stukken in G/tekst/verzend gezet	☐ Checklist rechtmatigheid (aanbesteding) aanwezig ☐ Melding bij CMI (Centraal Meldpunt Inkoop)

Route :

☒ college		☒ afdeling		☒ uitvoering/afhandeling		☒ openbaar ☐ niet-openbaar	
☐ griffier	raadscommissie ☐ informatief ☐ meningvormend ☐ besluitvormend	☐ commissie. beroep en bezwaar	☐ alg. dir./secr.	ondernemingsraad	☐ informatief ☐ advies ☐ instemming		

Akkoord advies afdelingshoofd	Aantekeningen
Akkoord advies portefeuillehouder	Aantekeningen

B&W	akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Secretaris			

Besluit [1] d.d.

04 MRT 2014 /nummer 12.
conform advies besloten

Besluit [2] d.d.

/nummer

B & W - RAPPORT

Menaam : 28 februari 2014

Organisatieonderdeel : Afdeling Romte

Behandelend ambtenaar: G.J. Rouwenhorst

Onderwerp **Gymzaal Berltsum: instemmen met ingediend plan**

Voorstel

1. In te stemmen met de keuze voor plan B;
2. In te stemmen met de concept-overeenkomst;
3. In te stemmen met de voorgestelde procedure;
4. Nadere advisering af te wachten;
5. Indieners van plan B te informeren met concept-brief 1
6. Indieners van de andere plannen te informeren met concept-brief 2

Inleiding

Afgelopen oktober heeft uw college op mijn advies (bijlage 1) besloten vooreerst af te zien van de sloop van de voormalige gymzaal aan de Sportleane en te proberen of er gegadigden waren te vinden die het gebouw een tweede leven zouden willen geven. De uitkomst hiervan, de verdere uitwerking en het vervolg leg ik u in dit advies voor.

Context

De oproep om "plannen voor een tweede leven" is gepubliceerd in de Ynformaasje en de website van Berltsum, Berlikum.com. Vijf gegadigden hebben zich gemeld met rijpe en groene plannen. In bijlage 2 treft u ze aan. De plannen zijn besproken in een ambtelijk-bestuurlijk overleg (college: Van Mourik en Pen, ambtelijk Boom, Lemstra en Rouwenhorst). Unaniem ging de voorkeur uit naar plan B, afkomstig van de heer Kingma en mevrouw Van der Graaf, omdat dit een plan is dat realistisch lijkt, een ruimtelijk en esthetisch goede invulling is van de bestaande gymzaal is en er, als enige plan, een redelijke prijs wordt geboden. Vervolgens hebben enkele gesprekken met de indieners van dit plan plaatsgevonden, waarin gesproken is over het plan zelf, de condities waaronder er aan meegewerkt kan worden enzovoorts. De gesprekken hebben geleid tot een concept-overeenkomst, waarover hieronder meer.

Inhoud

Het plan behelst het verbouwen van de gymzaal tot een gebouw waarin wonen en werken gecombineerd worden. Een architect heeft een schetsplan gemaakt dat u in bijlage 2 aantreft. De initiatiefnemer wil in het voorste deel van het pand een winkel/reparatiewerkplaats in witgoed beginnen, een nering die hij nu elders in Berltsum heeft. Het achterste deel zal worden voorzien van een verdiepingvloer en wordt geschikt gemaakt voor bewoning. De winkel/reparatie is ondergeschikt; de familie Kingma-Van der Graaf heeft elders ook een baan. Het bestaande pand zal niet worden uitgebreid, maar wel flink worden verbouwd en ook voor de omgeving behoorlijk aantrekkelijker worden. Het perceel wordt logischerwijs bepaald door de begrenzing met de eigendommen van It Heechhout, de woningcorporatie en aan de voorzijde de openbare ruimte.

Overeenkomst

Om van beide kanten te bepalen en te verzekeren wat er geregeld moet worden hebben wij een concept-overeenkomst opgesteld, waaraan beide partijen een bijdrage hebben geleverd en waarover nu consensus is. Voor de inhoud verwijs ik u naar het concept, dat u als bijlage 3 aantreft. Dit concept dient als opmaat naar een definitieve koopovereenkomst die opgesteld en gesloten wordt na het doorlopen van de planologische procedure.

Procedure

De gymzaal heeft een maatschappelijke bestemming. Wonen-werken is dan ook niet zonder meer mogelijk. Een binnenplanse afwijking biedt alleen soelaas voor het werken, voor de combinatie met wonen is een buitenplanse afwijking (projectbesluit) nodig. Hiervoor zal een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moeten worden. Deze wordt met een concept-verklaring van geen bedenkingen aan uw college en aan de raad voorgelegd moeten worden, waarna het ontwerp-besluit ter inzage gaat. Na een succesvolle doorloop kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden verleend.

Aanpak/organisatie

Wanneer uw college instemt met de keuze voor plan B, de voorgestelde procedure en de inhoud van de concept-overeenkomst kan deze laatste worden getekend en zullen de andere indieners van plannen worden geïnformeerd. In overleg zal dan een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, kan de procedure beginnen en wordt verder uitwerking gegeven aan het overeengekomene.

Communicatie

Met de familie Kingma-Van der Graaf is en wordt uiteraard gecommuniceerd; zie ook concept-brief 1. Verder zullen de andere indieners van plannen geïnformeerd worden; dat kan met concept-brief 2.

Financiën

Sloop van de oude gymzaal, opruimen en inzaaien had ca. € 15.000, minus ISV-subsidie = € 7.500 gekost. Minus de boekwaarde à € 4.311 = zo'n € 12.000 aan kosten. Er was dan een terrein overgebleven dat wellicht ooit in exploitatie gebracht zou kunnen worden, maar het moment waarop zou ongewis zijn. In deze variant brengt het € 27.500,- euro minus de boekwaarde à € 4.311,- = € 23.189,- op.

Juridisch kader

De gemeente verkoopt een in haar bezit zijnde pand en handelt dus als private partij. Hierbij zijn de algemene regels van behoorlijk bestuur in acht genomen, aangezien een ieder de mogelijkheid is geboden met een plan voor een nieuwe invulling te komen. Bij de procedure hebben we te maken met de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht.

Bijlage 3

Concept-overeenkomst over de verkoop van de voormalige gymzaal te Berltsum

Versie: 26 februari 2014

Verkoper: de gemeente Menameradiel, namens deze burgemeester T. van Mourik

Koper: de heer P. Kingma en mevrouw H. van der Graaf te Berltsum

1. Deze concept-overeenkomst heeft tot doel te bepalen welke zaken tussen verkoper en koper geregeld moeten worden en op welke wijze. De concept-overeenkomst wordt in een later stadium (zie onder 12) gevolgd door een definitieve koopovereenkomst.
2. Koper koopt het pand in huidige staat. De bestrating op het perceel wordt door verkoper hersteld ter hoogte van de installatieruimte. Koper draagt zorg voor het plaatsen van een nieuw slot op de toegangsdeur.
3. Verkoper levert het pand met een asbestinventarisatierapport.
4. Het pand wordt aangekocht en opgeknapt/verbouwd in twee fases. Fase 1 heeft betrekking op het geschikt maken en opknappen van het op tekening 1 aangegeven deel van het pand voor de verkoop en reparatie van witgoed. Fase 2 heeft betrekking op het geschikt maken van een deel van het pand voor bewoning; zie ook tekening 1.
5. Koper stelt plannen op voor fase 1 en fase 2. Deze plannen en de eventueel voortvloeiende omgevingsvergunningen behoeven de goedkeuring van verkoper. Met de verkoop en reparatie van witgoed wordt niet eerder begonnen dan nadat plan 1 is goedgekeurd, met de bewoning niet eerder dan plan 2 is goedgekeurd. Tijdelijke bewoning in het voorste deel wordt door verkoper toegestaan als de huidige woning van koper wordt verkocht. Hiertoe levert koper een schetsplan aan voor de tijdelijke situatie, met daarbij de verwachte einddatum van de tijdelijke bewoning. Dit schetsplan behoeft de goedkeuring van de verkoper.
6. Bij het pand behoort een perceel van zo'n 1170 m², volgens bijgaande tekening. Verkoper zet voor levering het perceel uit. Het is aan koper om het perceel af te scheiden; de kosten komen voor zijn rekening.
7. Er wordt door verkoper medewerking verleend aan de realisatie van twee uitritten. De aanleg vindt plaats op een door verkoper te bepalen moment (gekoppeld aan de werkzaamheden aan de riolering, gepland in 2015) en op de wijze zoals weergegeven op tekening 1.
8. De aansluitingen op de nutsvoorzieningen komen voor rekening van koper.
9. Verkoper levert het pand en het uitgezette perceel als één kadastraal geheel. Als de gemeente de gronden van en rondom 't Heechhout in eigendom krijgt is een uitbreiding van het woonperceel in zuidelijke richting bespreekbaar.
10. Verkoper zorgt voor een passende bestemming. Hiervoor wordt een omgevingsvergunningprocedure (buitenplanse afwijking) doorlopen dat het gebruik van het pand zoals onder 4 genoemd planologisch mogelijk maakt (deel wonen, deel werken). Deze procedure wordt gestart na ondertekening van de concept-koopovereenkomst.
11. De kosten voor het volgen van de benodigde planologische procedure komen voor rekening van de verkoper.
12. Na het succesvol doorlopen van de planologische procedure sluiten koper en verkoper een door verkoper op te maken definitieve koopovereenkomst.
13. Wanneer genoemde planologische procedure niet succesvol doorlopen kan worden vanwege weerstand/bezwaren komt het niet tot een definitieve koopovereenkomst. Koper heeft dan geen afnameplicht. De tot dan toe gemaakte kosten voor uitwerking van de plannen en dergelijke komen voor rekening van koper.
14. In de definitieve koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen. Hierin wordt bepaald dat verkoop van het perceel en het pand aan derden niet is toegestaan

voor een periode van 5 jaar nadat het pand in gebruik is genomen, tenzij koper aanne-
melijk maakt dat sprake is van:

- a. verandering van werkkring voor de koper, waardoor redelijkerwijs verhuisd moet worden; of
 - b. overlijden van de koper of diens partner; of
 - c. ontbinding van het geregistreerd partnerschap; of
 - d. verhuizing die noodzakelijk is in verband met de gezondheid van koper of van zijn gezinsleden; of
 - e. andere bijzondere en klemmende omstandigheden, waardoor van koper redelij-
kerwijs niet verlangd kan worden dat hij gedurende de termijn daar blijft wonen.
15. Verkoper draagt het pand en het perceel over voor de som van € 27.500,- exclusief 6%
overdrachtsbelasting en kosten koper. Deze som wordt voldaan na ondertekening van de
definitieve koopovereenkomst, bij de levering bij de notaris.

Voor akkoord,

Datum

Datum

Verkoper

Koper