



Bidbook voor de verkoop van gemeentehuis Kollum

Datum 11 mei 2021

Versie 1.0

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

COLOFON

Opdrachtgever

College van burgemeester en wethouders

Rapport gegevens

Rapport

Opsteller

Bidbook voor de verkoop van gemeentehuis Kollum

Herma Dijkgraaf / Projectteam verkoop gemeentehuis Kollum

Gemeente Noardeast-Fryslân

Postbus 13

9290 AA Kollum

Tel. (0519) 29 88 88

info@noardeast-fryslan.nl

www.noardeast-fryslan.nl

Inhoud

1. Algemene informatie over dit Bidbook	3
2. Overige Verkoopdocumenten	3
3. Wat wordt verkocht?	3
3.1 Inleiding	3
3.2 Gemeentehuis	4
3.2.1 Begane grond	4
3.2.2 Eerste verdieping	4
3.2.3 Tweede verdieping: zolder	4
3.3 Villa Westenstein (met oprijlaan en hekwerk)	5
3.4 Gebouwen gemeentewerken	5
3.5 Terreininrichting	6
3.6 Verkeer en parkeren	6
3.7 Riolering, kabels en leidingen	7
3.8 Oppervlaktewateren	7
3.9 Regionale waterkering	8
4. Ruimtelijke Ordening	9
4.1 Inleiding	9
4.2 De (aankomende) Omgevingswet	9
4.3 Verkoop 'as is' en planologische mogelijkheden	9
4.4 Planologische mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan	10
4.4.1 Bestemming 'Maatschappelijk'	11
4.4.2 Dubbelbestemming 'Leiding – Gas'	12
4.5 Planologische mogelijkheden op basis van de verleende omgevingsvergunning Van Limburg Stirumweg 18 d.d. 27 januari 2021	13
4.6 Informatie met betrekking tot mogelijkheden en beperkingen van eventuele ontwikkelingen die afwijken van het huidige bestemmingsplan	13
4.6.1 Raadsnotie 4 februari 2021	14
4.6.2 Rijksmonumentenstatus van Villa Westenstein	14
4.6.3 Bodemkwaliteit	14
4.6.4 Externe veiligheid	15
5. Koopovereenkomst	16
6. Eigendomsoverdracht	16
7. Bijlagen behorend bij dit Bidbook	17

1. Algemene informatie over dit Bidbook

Dit Bidbook is bedoeld om Potentiële koper inhoudelijke informatie te geven over wat wordt verkocht alsmede over de planologische en ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen. Potentiële koper kan zo inschatten wat hij koopt en wat de eventuele ontwikkelmogelijkheden zijn. Daarnaast is dit Bidbook nodig om een Bieding uit te kunnen brengen. In de Verkoopleidraad met bijbehorende bijlagen is aangegeven hoe het verkoopproces met bijbehorende spelregels en voorwaarden verloopt alsmede waaruit de Bieding moet bestaan en op welke wijze die moet worden ingediend.

In dit Bidbook komen achtereenvolgens aan de orde:

- Wat wordt verkocht;
- Planologische en ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen;
- De koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen;
- De eigendomsoverdracht van het Verkochte.

Het Bidbook wordt afgesloten met een opsomming van de bijlagen die bij dit Bidbook behoren. U kunt zo op eenvoudige wijze vaststellen of u alle bijlagen uit Negometrix hebt gedownload.

2. Overige Verkoopdocumenten

Naast dit Bidbook bestaan de Verkoopdocumenten uit:

- Verkoopleidraad voor gemeentehuis Kollum, 11 mei 2022 met de daarbij behorende bijlagen.
- Conceptkoopovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen, 11 mei 2022.
- Antwoordnota's (op gestelde vragen door Potentiële kopers).

3. Wat wordt verkocht?

3.1 Inleiding

Op een mooie zichtlocatie aan de rand van het centrum van Kollum bevindt zich het gemeentehuis van Kollum met bijbehorende gebouwen met erf, ondergrond en verdere toebehoren. Het gemeentehuis is gelegen aan de Van Limburg Stirumweg 18 te Kollum, kadastraal bekend: Kollum, sectie A nummer 2522 met een totale oppervlakte van ca. 22.721 m². Op hetgeen verkocht wordt is voor een installatie ten behoeve van onderhoud om het waterniveau rondom het gemeentehuis op peil te hebben en te houden een recht van opstal gevestigd kadastraal bekend: Kollum, sectie A nummer 2523 met een totale oppervlakte van ca. 15 m². Beide percelen gezamenlijk hebben een totale oppervlakte van ca. 22.736 m². Dit betreft een voorlopige grens en oppervlakte. Dat houdt in dat het Kadaster het perceel nog definitief moet inmeten. De kosten voor het inmeten door het Kadaster zijn voor rekening van de Koper.

Kollum is een dorp gelegen in de gemeente Noardeast-Fryslân. Kollum is goed bereikbaar via de langs het dorp lopende provinciale weg (N 358) en op korte afstand gelegen van Dokkum, Buitenpost, Leeuwarden en Groningen. In het nabijgelegen Buitenpost is een treinstation. Kollum heeft verschillende voorzieningen waaronder een winkelstraat, supermarkten en scholen voor zowel primair als voortgezet onderwijs.

In de Verkoopleidraad is in hoofdstuk 3 globaal aangegeven wat wordt verkocht. Hieronder volgt een opsomming met een korte toelichting op hetgeen exact verkocht wordt. Een nadere toelichting kunt u vinden in de betreffende bijlagen waarnaar wordt verwezen.

3.2 Gemeentehuis

Algemeen

Het gemeentehuis is een kantoorpand dat in 2002 is gebouwd. Het bestaat uit drie bouwlagen en is opgetrokken uit een staalconstructie, betonnen vloeren en metselwerk en voorzien van een zadeldak. Algemene informatie over het kantoorpand is te vinden in bijlage B1.1.

Het gemeentehuis beschikt over energielabel A (zie bijlage B1.2). Villa Westenstein heeft geen energielabel nodig omdat dit een Rijksmonument betreft.

3.2.1 Begane grond

De begane grond bestaat uit een entree met hal, raadszaal, receptie, kantoorruimtes, vergaderzalen, toiletruimtes, en een keuken met volwaardige keukenapparatuur. De keuken is gekoppeld aan de kantine. De verschillende koffiehoecken zijn verdeeld over de gangen. In de centrale hal is een trappenhal en een lift aanwezig. De dienstingang bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw met toegang tot de parkeerplaatsen.

De aanpandige Villa Westenstein kan intern worden bereikt door de gang waaraan ook toiletgroepen en vergaderruimtes zijn gerealiseerd. De voordeur van Villa Westenstein is aan de zuidzijde van het gebouw gelegen..

Bij de nieuwbouw van het gemeentehuis in 2002, zijn door Koninklijke Tichelaar B.V. uit Makkum de wapens van de dorpen van de toenmalige gemeente Kollumerland c.a. verwerkt op tegels van 60 x 60 cm. Deze tegels zijn verlijmd in de tegelvloeren zoals die nu nog steeds aanwezig zijn in de ontvangsthal en de raadszaal. Ze liggen onder een tapijt. Deze tegelvloer wordt met het verkochte meegeleverd. Indien Koper de vloer mocht openbreken of de tegels willen verwijderen dan stelt de gemeente Noardeast-Fryslân het op prijs dat dit bij de gemeente wordt gemeld.

De plattegronden van de indeling van de begane grond inclusief de oppervlaktes zijn opgenomen als bijlage B1.3. De foto's in bijlage B1.4 geven een impressie van de begane grond, de verdieping van het gemeentehuis en van Villa Westenstein.

3.2.2 Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat – evenals de begane grond- uit, verschillende kantoorruimtes en vergaderzalen. De technische ruimtes zijn verdeeld over de verschillende verdiepingen. Per verdieping en per gang zijn er twee toiletruimten met zowel dames- als herentoiletten aanwezig. De lift komt centraal uit op de verdieping. De verschillende koffiehoecken zijn verdeeld over de gangen.

Ook voor de eerste verdieping is een bijlage met plattegrond toegevoegd om een goede indruk te krijgen van het geheel (bijlage B1.5).

3.2.3 Tweede verdieping: zolder

De tweede verdieping bestaat uit een zolder waarin onder ander de verwarmingsinstallatie deels is opgenomen. Deze verdieping is te bereiken via twee vlizotrapen en is verder niet geschikt als kantoor- of andere vormen van verblijfsruimte.

3.3 Villa Westenstein (met oprijlaan en hekwerk)

Algemeen

De villa is in 1878/79 gebouwd in opdracht van H. Eskes, de toenmalige dijkgraaf en wethouder van Kollum, naar een ontwerp van H.H. Kramer in een Eclectische stijl, waarin Classicistische en Neo-Renaissance elementen verwerkt zijn. "Westenstein" is sinds 1964 in gebruik bij de gemeente: eerst bij de gemeente Kollumerland c.a. en sinds de gemeentelijke herindeling bij de gemeente Noardeast-Fryslân. In 1977 is het geheel gerestaureerd naar de originele vorm. In de bijlagen B2.1 en B2.2 zijn plattegronden en doorsneden van Villa Westenstein opgenomen.

Rijksmonumentenstatus

De villa en het bijbehorende hekwerk zijn als Rijksmonument opgenomen in het register van Rijksmonumenten als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, van de Erfgoedwet met Rijksmonumentennummer 512867. Zie hiervoor:

<https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/512876>.

De villa is opgetrokken op een hoge, ruw gepleisterde plint, in bruine baksteen. Het samengestelde schild/zadeldak is gedekt met zwarte geglazuurde platte Friese pannen. In de dakschilden bevinden zich diverse dakkapellen.

Voor de villa ligt een cirkelvormige oprijlaan met een oprit vanuit het zuiden. Bij het oprijden van de oprit, rijdt u door een giet- en smeedijzeren hekwerk dat aan elke zijde geancelleerde hekijzers met daarop een vaasvorm heeft. In het midden van het hekwerk staat de naam "Westenstein". Het hekwerk mag niet worden verwijderd. De villa en het bijbehorende hekwerk voor de villa zijn van cultuurhistorisch en architectonisch belang. Bij eventuele uitbreidingen, verbouwingen en/of aanpassingen aan de tuin moet hier rekening mee gehouden worden.

Nabij de oprit naar de voordeur van Villa Westenstein staan twee bomen geplant die omgeven zijn door een hekwerk. Het betreft een geboortebom van een prinses en een boom ter ere van de troonwisseling. Deze bomen met plaque en hekwerk rondom maken geen onderdeel uit van de verkoop. Tijdens de rondleidingen zijn deze bomen nog aanwezig. In het najaar van 2022 worden ze elders in de gemeente Noardeast-Fryslân herplant.

De villa bestaat uit twee verdiepingen. De begane grond bestaat uit: kantoorruimtes, een koffiehoeke, opslagruimte, en een voormalig toilet. De eerste verdieping bestaat uit verschillende kantoorruimtes en een toilet. Onder de Villa bevindt zich een kelder die enkel via een luik in de vloer te bereiken is. De uitgebreide beschrijving van het monument staat in bijlagen B2.3 en B2.4.

De technische- en bouwkundige beschrijvingen waaronder de gebruikte materialen, soort vloeren, soort verwarming, de beglazing en dergelijke, zijn voor zowel het gemeentehuis als Villa Westenstein in bijlage B2.5 opgenomen.

3.4 Gebouwen gemeentewerken

Naast het gemeentehuis en Villa Westenstein staan er op het terrein nog een aantal gebouwen / loodsen. Deze gebouwen zijn op moment van openbaar publiceren van dit Bidbook nog in gebruik bij Gemeentewerken. Dit betreft twee garages, een timmerwerkplaats, kantoorruimte, een bedrijfskantine, een voormalige zoutopslag, een wasplaats, loodsen, bergingen en stallen. Op één van deze gebouwen (garage met 8 deuren) liggen zonnepanelen die voorzien in een deel van de stroomvoorziening van het gemeentehuis en Villa Westenstein. De overige gebouwen worden niet

via deze zonnepanelen van stroom voorzien. Alle genoemde bijgebouwen zijn met de beschrijvingen per gebouw en met een tekening per gebouw opgenomen als bijlagen B3.1 t/m B3.18.

Let op:

- de aanwezige brandweerkazerne heeft een eigen kadastraal perceel en valt niet onder de te verkopen gebouwen en gronden.
- op het terrein staan een benzinepomp en een mast met daarop een aantal zonnepanelen. Zowel de benzinepomp als de mast vallen niet binnen de verkoop en zullen van het te verkopen perceel verwijderd zijn voordat de eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Verkoper heeft geen asbestinventarisatierapport laten opstellen voor deze verkoopprocedure. Gelet op de datering van de gebouwen van gemeentewerken is daarom niet uit te sluiten dat er in één of meer gebouwen asbest voorkomt. Echter, verkoper beschikt niet over aanwijzingen en/of informatie waaruit blijkt dat asbest in de gebouwen voorkomt.

Verder geldt dat, wanneer sprake is van sloop van gebouwen van gemeentewerken een sloopmelding dient te worden gedaan. Bij eventuele sloop zijn de zorgvuldige omgang met asbest, het (laten) uitvoeren van een asbestinventarisatie, en het indienen van de sloopmelding een verantwoordelijkheid van de Koper.

3.5 Terreininrichting

Op het perceel zijn verhardingen aanwezig in de vorm van wegen, paden, een oprit, parkeerplaatsen en functionele verhardingen (ter plaatse van de gemeentewerken).

Het terrein bestaat uit een verharde openbare toegangsweg aan zowel de noordkant (achterzijde gemeentehuis) als de zuidkant (voorzijde gemeentehuis). Aan de noordkant is dit de (doodlopende) Tochmalaan en aan de zuidkant de Van Limburg Stirumweg.

Aan de voorzijde van het gemeentehuis is een cirkelvormige oprijlaan aangelegd en zijn er 3 parkeerplaatsen voor eigen gebruik binnen het hekwerk. Aan de achterzijde van het gemeentehuis bevinden zich ca. 80 parkeervakken verdeeld over twee verschillende parkeerplaatsen. Verder zijn er bij verschillende gebouwen van gemeentewerken ook mogelijkheden om te parkeren, maar is dat niet als parkeerplaats aangegeven.

Verder staan er op het te verkopen terrein lichtmasten en grondspots. Daarnaast is sprake van diverse groenvoorzieningen.

3.6 Verkeer en parkeren

Het te verkopen perceel is goed ontsloten. Het voormalige gemeentehuis ligt, komende vanaf de provinciale weg N358, 'vooraan in Kollum'. Voor zowel de maatschappelijke functie alsook voor een eventuele nieuwe bedrijfsmatige- of woonfunctie zijn er qua bereikbaarheid en verkeersafwikkeling geen belemmeringen te verwachten.

Het perceel is aan de zuidzijde ontsloten via de Van Limburg Stirumweg en aan de noordzijde via het doodlopend deel van de Tochmalaan, die ten oosten van het perceel aansluit op de (doorgaande) Tochmalaan. De Van Limburg Stirumweg en (doorgaande) Tochmalaan zijn gebiedsontsluitingswegen.

Het te verkopen perceel is in ruime mate voorzien van parkeervoorzieningen. Het gaat om circa 80 parkeerplaatsen, waarvan er 3 aan de zuidzijde zijn gelegen en ca. 77 aan de noordzijde van het gemeentehuis. Voor Koper geldt dat bij gebruik van hetgeen verkocht wordt en/of een eventuele nieuwe ontwikkeling “parkeren op eigen terrein” het uitgangspunt is. Koper dient te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor het beoogde gebruik. Bij toetsing volgt de gemeente de CROW-systematiek.

Aan de zuidzijde van de Villa Westenstein ligt een cirkelvormige oprijlaan, die een relatie heeft met de villa (Rijksmonument). Daarnaast liggen er ter plaatse van de gemeentewerken functionele verhardingen.

De verhardingen (en het groen) ten zuiden van het inrijhek maken geen onderdeel uit van het te verkopen perceel. De hier gelegen verhardingen en parkeervoorzieningen (met openbare laadpalen, bushalte met bijbehorende fietsenrek) blijven openbaar gebied.

3.7 Riolering, kabels en leidingen

Op het terrein lopen verschillende kabels, leidingen en rioleringen. Zie bijlage B4.1 voor riolering.

De huidige bebouwing op het te verkopen perceel is aangesloten op het bestaande, gescheiden, rioolstelsel. Dit wil zeggen dat vuilwater en afvloeiend hemelwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Bij onderhouds- of graafwerkzaamheden moet hier rekening mee gehouden worden. Voordat dergelijke werkzaamheden worden opgestart dient er een Klic-melding te worden uitgevoerd om de juiste locatie van kabels en leidingen te traceren.

3.8 Oppervlaktewateren

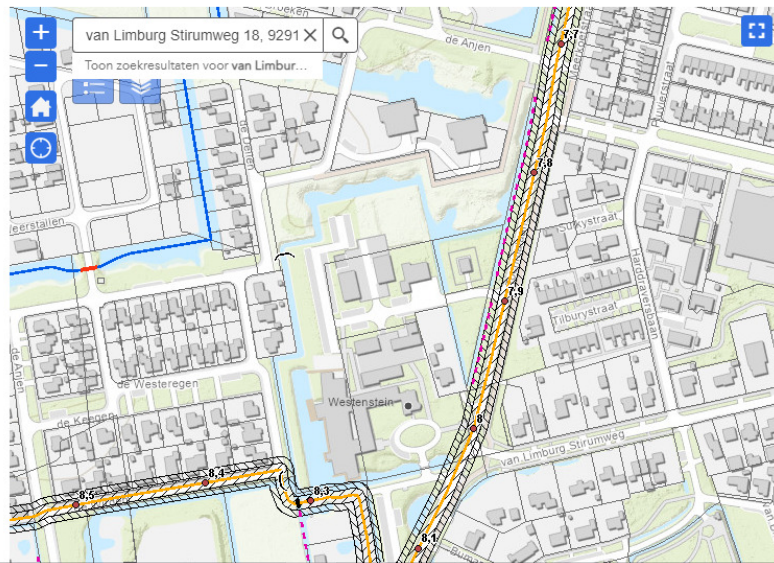
Op het perceel en direct grenzend aan het perceel zijn oppervlaktewateren aanwezig. Deze zijn mede van belang voor de ontwatering en afwatering van het perceel en aangrenzende percelen. Deze oppervlaktewateren (en het functioneren ervan) dient in beginsel te worden behouden. Op uiteenlopende handelingen ter plaatse van deze oppervlaktewateren is de Keur Wetterskip Fryslân van toepassing.

Op de zuidelijke en westelijke grens van het perceel is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van vijvers en (afwaterings)sloten. De oppervlaktewateren op het perceel kennen op basis van het Peilbesluit een vastgesteld waterpeil van – 0,17 m NAP. Het oppervlaktewater dat is gelegen direct ten noorden van het perceel kent een lager vastgesteld waterpeil van -0,8 m NAP. De begrenzing van deze peilgebieden is verbeeld op de Peilbesluit kaart van het Wetterskip. Zie hiervoor:

<https://www.wetterskipfryslan.nl/over-ons/voldoende/uitleg-over-peilbeheer-en-peilbesluiten>.

De grens tussen deze twee peilgebieden wordt gemarkeerd door een stuw. Deze is gelegen in het uiterste noordwesten van het perceel. Deze stuw is in normaal en buitengewoon onderhoud van Wetterskip Fryslân. Verdere informatie over deze stuw (almede de exacte ligging) is te vinden op de leggerkaart van het Wetterskip. Zie hiervoor: <https://www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart>. Tevens is de stuw weergegeven in figuur 1.

Leggerkaart



Figuur 1 Uitsnede leggerkaart wateren, Wetterskip Fryslân

Ten behoeve van het peilbeheer is een opvoergemaal aanwezig ten westen van het perceel aan de Anjen. Het gemaal is via een (opvoer)leiding gekoppeld aan de vijver naast het gemeentehuis. De ligging van deze (opvoer)leiding is weergegeven in bijlage B5.1. Deze (opvoer)leiding dient met het oog op het peilbeheer in stand te blijven.

3.9 Regionale waterkering

Ten zuidwesten, zuiden en ten oosten van het te verkopen perceel is een regionale waterkering (KR173) aanwezig. Dit is een regionale waterkering type 'hoge gronden'. De ligging van deze regionale waterkering is met een geel/oranje lijn weergegeven in figuur 1. De loop van de regionale kering ligt geheel buiten het te verkopen perceel.

De rondom deze lijn aangegeven arcering betreft de belemmeringszone rondom de waterkering. Deze belemmeringszone overlapt het te verkopen perceel aan de zuidoost- en zuidzijde. Vanuit het oogpunt van de waterveiligheid (waterkering) zijn uiteenlopende handelingen op basis van de Keur Wetterskip Fryslân watervergunningsplichtig.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar een overzicht van de Keur en de Legger van het Wetterskip via de volgende links:

Zie voor legger Wetterskip Fryslân: <https://acc.wetterskip.pythonunited.com/kaarten/leggerkaart>

Zie voor Keur Wetterskip Fryslân: <https://www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/keur-wetterskip-fryslan>

4. Ruimtelijke Ordening

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de huidige planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan, alsmede de haalbaarheid van een mogelijke invulling van het perceel dat afwijkt van het bestemmingsplan. De huidige planologische mogelijkheden worden bepaald door het vigerende bestemmingsplan Kollum Dorp (2015) en een op 27 januari 2021 verleende omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik.

4.2 De (aankomende) Omgevingswet

Voor zover nu bekend treedt op 1 januari 2023 de nieuwe Omgevingswet in werking. De teksten in deze paragraaf zijn tot stand gekomen met als laatste verwerkingsdatum 1 april 2022. Dat houdt in dat de informatie in deze paragraaf wellicht niet volledig en niet helemaal actueel is. Potentiële koper / Voorlopige Koper / Koper heeft zelf een informatie- en onderzoeksplicht ten aanzien van de inhoud en inwerkingtreding van de Omgevingswet en de gevolgen daarvan voor zijn/haar situatie.

Op moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet ontstaat er een zogenaamd 'omgevingsplan van rechtswege'. Alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Noardeast – Fryslân worden op die datum automatisch het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Noardeast – Fryslân (het zogeheten tijdelijke Omgevingsplan). Dit betekent voor het te verkopen perceel dat het bestemmingsplan Kollum Dorp automatisch 'verwordt' tot het vigerende omgevingsplan voor deze locatie. De planologische regels en uitgangspunten blijven daarmee hetzelfde als onder het bestemmingsplan.

Deze regels worden aangevuld met de gedecentraliseerde Rijksregels (de zogeheten bruidsschat) die zijn genoemd in het Invoeringsbesluit Omgevingswet. De vigerende bestemmingsplannen vormen tezamen met de bruidsschat het tijdelijke omgevingsplan.

Een belangrijk aandachtspunt is dat onder de Omgevingswet de 'wijzigingsbevoegdheid' komt te vervallen. Op het te verkopen perceel is sprake van enkele wijzigingsbevoegdheden. Van deze wijzigingsbevoegdheden kan na invoering van de Omgevingswet geen gebruik meer worden gemaakt. In plaats daarvan zal de wijziging moeten plaatsvinden via:

- Een volledige wijziging van het omgevingsplan;
- Het verlenen van een vergunning los van het omgevingsplan (afwijken van het Omgevingsplan).

4.3 Verkoop 'as is' en planologische mogelijkheden

Het te verkopen perceel wordt verkocht 'as is'. Dit houdt in dat bij de verkoop op deze locatie de bestaande planologische mogelijkheden van toepassing zijn. De huidige planologische rechten zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Kollum Dorp en een recentelijk verleende omgevingsvergunning Van Limburg Stirumweg 18 (afwijkend gebruik).

Het bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning (afwijkend gebruik) bepalen tezamen de 'bij recht toegestane' planologische mogelijkheden.

Daarnaast hanteert de gemeente een positieve grondhouding ten opzichte van eventuele functiewijzigingen. Het tot stand brengen van eventuele functiewijzigingen is voor rekening en risico van de Koper. De gemeente Noardeast-Fryslân behoudt dus volledig haar publiekrechtelijke

verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over de gewenste planologische maatregel.

In de paragrafen 4.4 t/m 4.6 worden de planologische mogelijkheden als volgt beschreven:

- 1) Planologische mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan;
- 2) Planologische mogelijkheden op basis van de verleende omgevingsvergunning Van Limburg Stirumweg 18 d.d. 27 januari 2021;
- 3) Informatie met betrekking tot mogelijkheden en beperkingen van eventuele ontwikkelingen die afwijken van het huidige bestemmingsplan

4.4 Planologische mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie geldt op dit moment het bestemmingsplan Kollum Dorp dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Kollumerland c.a. op 18 juni 2015. Dit bestemmingsplan is in zijn geheel te raadplegen op de website [ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl) via de volgende link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planid=NL.IMRO.0079.KollumDorp-VGo1>

Op basis van het vigerend bestemmingsplan gelden voor het te verkopen perceel de volgende bestemmingen:

- 'Maatschappelijk' (enkelbestemming);
- 'Groen' (enkelbestemming);
- 'Verkeer' (enkelbestemming);
- 'Leiding – Gas' (dubbelbestemming).

In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Kollum Dorp weergegeven. Het plangebied is daarin (indicatief) rood omlijnd.

Gezien het feit dat de bestemming 'Maatschappelijk' het meest prominent aanwezig is binnen het perceel wordt deze in paragraaf 4.4.1 nader toegelicht. De bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' spreken voor zich en worden hier niet nader toegelicht, daarvoor wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan Kollum Dorp.

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is weliswaar op slechts een beperkt deel van het perceel van toepassing, maar gezien de belemmerende werking van de ter plaatse van deze dubbelbestemming gelegen hogedruk aardgastransportleiding wordt deze dubbelbestemming in paragraaf 4.4.2 ook kort toegelicht.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Kollum Dorp (te verkopen perceel rood omlijnd indicatief)

4.4.1 Bestemming 'Maatschappelijk'

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen in artikel 10 van het bestemmingsplan Kollum Dorp. Voor de (volledig) geldende bestemmingsregels van deze bestemming wordt verwezen naar artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan.

Alleen het toegestane gebruik (artikel 10.1) en de wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.5) worden hieronder besproken.

Toegestane gebruik (artikel 10.1): bestemmingsbeschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke, levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen;
- sport- en speelvoorzieningen;
- aan de bestemming ongeschikte horeca-activiteiten en detailhandelsactiviteiten;

- d. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
 - e. een gemeentehuis met gemeentewerf en brandweer, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemeentehuis';
- met de daarbij behorende:
- f. groenvoorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen;
 - i. evenementen;
 - j. waterlopen.

Artikel 10.1 bepaalt derhalve dat binnen de gehele bestemming 'Maatschappelijk' het gebruik, zoals genoemd onder sub a tot en met c 'bij recht' is toegestaan. Het genoemde onder d. is niet op deze kavel van toepassing gelet op het ontbreken van deze aanduiding. Het genoemde gebruik onder e. is slechts 'bij recht' toegestaan binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeentehuis'.

De bij deze functies behorende voorzieningen en gebruiksfuncties zoals genoemd onder sub f. tot en met j. zijn eveneens 'bij recht' toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.5 bestemmingsplan)

Artikel 10.5 bevat een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kan het College van burgemeester en wethouders de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen ten behoeve van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Dienstverlening' zoals beschreven in de bijlage, 'Gemengd', 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen - 1' en/of 'Wonen - 3'.

De voorwaarden, toepasbaarheid en procedure voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn vastgelegd in respectievelijk artikel 10.5.1, 10.5.2 en 10.5.3 van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het al dan niet toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid moet worden opgemerkt dat het een *wijzigingsbevoegdheid* betreft. De gemeente *mag* deze bevoegdheid gebruiken, maar is dit niet verplicht. Een verzoek tot het gebruikmaken van deze wijzigingsbevoegdheid zal per geval worden beoordeeld in het licht van actueel beleid en regelgeving.

Een van de voorwaarden bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is dat er ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemeentehuis' geen nieuwe objecten voor vermindert of niet zelfredzame personen mogen worden geprojecteerd. Deze beperking is opgenomen gezien de nabije ligging van een hogedruk aardgastransportleiding en bijbehorende gevaarzetting.

4.4.2 Dubbelbestemming 'Leiding – Gas'

Aan de zuidoostelijke rand van het te verkopen perceel is een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen. Deze dubbelbestemming geeft de belemmeringenstrook rondom de daar gelegen hogedruk aardgastransportleiding weer. De gronden ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende enkelbestemmingen ('Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer'), mede bestemd voor het beheer en behoud van de aardgastransportleiding.

Het bouwen en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en het uitvoeren van werkzaamheden is ter plekke van deze dubbelbestemming gebonden aan extra regels. Op basis van artikel 20.2 van het bestemmingsplan mogen ter plaatse van deze dubbelbestemming geen gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd anders dan ten behoeve van de bestemming

‘Leiding – Gas’. Ook geldt een omgevingsvergunningplicht voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

In afwijking van de bouwregels kunnen gebouwen, of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegestaan, mits vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder en tegen deze ontwikkelingen vanuit een doelmatig (en veilig) leidingbeheer geen bezwaren bestaan.

4.5 Planologische mogelijkheden op basis van de verleende omgevingsvergunning Van Limburg Stirumweg 18 d.d. 27 januari 2021

Op 10 juli 2020 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor ‘het vestigen van een bedrijf voor productie (verkoop) van print op canvas en merchandise’ op het perceel Van Limburg Stirumweg 18 te Kollum (planologisch strijdig gebruik). Op 27 januari 2021 is daarvoor een omgevingsvergunning verleend. De volledige omgevingsvergunning is gevoegd als bijlagen B6.1 en B6.2 bij dit document.

Als gevolg van deze omgevingsvergunning mag het voormalige gemeentehuis, in afwijking van het bestemmingsplan, ook conform deze omgevingsvergunning worden gebruikt. Dit met inbegrip van de in de omgevingsvergunning genoemde voorwaarden.

Tegen deze verleende omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt. De hiertegen ingediende bezwaren zijn respectievelijk niet ontvankelijk en ongegrond verklaard. De bezwaarmakers hebben vervolgens beroep ingediend tegen de beslissing op bezwaar van 6 juli 2021. De omgevingsvergunning is daarom weliswaar verleend, maar nog niet onherroepelijk. Er is door de indieners van het beroep geen voorlopige voorziening aangevraagd.

4.6 Informatie met betrekking tot mogelijkheden en beperkingen van eventuele ontwikkelingen die afwijken van het huidige bestemmingsplan

Zoals in de paragrafen 4.3 en 4.4 aangegeven, vindt verkoop plaats volgens de huidige planologische situatie. Hierbij heeft de gemeente een positieve grondhouding ten aanzien van eventuele functiewijzigingen die gerealiseerd kunnen worden met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, een wijzigingsplanprocedure, of een bestemmingsplanprocedure. De gemeente Noardeast-Fryslân behoudt echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over de gewenste planologische maatregel.

In de paragrafen 4.6.1 t/m 4.6.4 wordt nadere informatie gegeven met betrekking tot mogelijkheden en beperkingen van eventuele ontwikkelingen die afwijken van het huidige bestemmingsplan. Op basis hiervan kan Potentiële koper een inschatting maken van de toekomstige planologische mogelijkheden en belemmeringen op de locatie. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- Raadsmotie 4 februari 2021;
- Rijksmonumentenstatus van Villa Westenstein;
- bodemkwaliteit;
- externe veiligheid.

4.6.1 Raadsmotie 4 februari 2021

De gemeenteraad heeft op 4 februari 2021 een motie aangenomen waarin het College van burgemeester en wethouders onder andere wordt opgeroepen om “geen beperkingen bij de verkoop op te leggen, dus ook wonen moet tot de mogelijkheden behoren”. Dit betekent dat de gemeente niet bij voorbaat een voorkeur uitspreekt voor bepaalde (nieuwe) functies. Nieuwe bedrijfsmatige invullingen (bedrijven, kantoren, horeca, enz.), maar ook wonen behoren tot de mogelijkheden. Het is daarom aan de koper om een eventuele functiewijziging binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening tot stand te brengen.

De motie van 4 februari 2021 en de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming ‘Maatschappelijk’ zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 maken dat de gemeente een positieve grondhouding heeft ten opzichte van verzoeken tot functiewijziging, ook als deze via een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik of een bestemmingsplanprocedure mogelijk gemaakt kunnen worden. Hierbij heeft de gemeente een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. Immers, vanwege uiteenlopende omstandigheden, zoals inspraak- en beroepsmogelijkheden, kan het onherroepelijk worden van een planologische maatregel of een ruimtelijk besluit niet bij voorbaat gegarandeerd worden. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik, het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure of bestemmingsplanprocedure is daarmee voor rekening en risico van Koper. Dit geldt ook voor de noodzakelijke onderzoeken die daarvoor moeten worden uitgevoerd.

Toekomstige ontwikkelingen zijn in algemene zin haalbaar / realistisch als deze ontwikkelingen voldoen aan een ‘goede ruimtelijke ordening’ en niet worden belemmerd door milieuregelgeving.

Bij eventuele functiewijzigingen kunnen ook andere milieu- en omgevingsaspecten een rol spelen zoals milieuzonering, watertoets, archeologie, ecologie, etcetera. Aangezien de belemmerende werking van deze onderwerpen volledig afhankelijk is van de concrete casus en daardoor maatwerk is, kan er in dit Bidbook geen uitspraak over worden gedaan.

4.6.2 Rijksmonumentenstatus van Villa Westenstein

Door de status van Rijksmonument gelden beperkingen voor zowel Villa Westenstein als voor de cirkelvormige oprijlaan en het inrijhek. Indien een gebruik binnen de regels van het huidige bestemmingsplan en/of een functiewijziging gepaard gaat met veranderingen, verbouwingen of restauraties aan het Rijksmonument is in veel gevallen een omgevingsvergunning noodzakelijk. Indien de Koper in de toekomst fysieke aanpassingen aan het Rijksmonument gaat plegen is het in alle gevallen raadzaam daarover in contact te treden met de gemeente.

4.6.3 Bodemkwaliteit

De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor beoogde functie / bestemming. Volgens het Bodemloket (www.bodemloket.nl) is deze locatie gekwalificeerd als “voldoende onderzocht/gesaneerd”. Desondanks is vooruitlopend op de verkoop actualiserend verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek uitgevoerd voor respectievelijk de noordelijke helft (gemeentewerf) en de zuidelijk helft van het perceel (gemeentehuis / Villa Westenstein).

De onderzoeksresultaten daarvan zijn vastgelegd in de bijlagen B7.1 t/m B7.4 (in totaal twee actualiserende verkennende bodemonderzoeken en twee nadere bodemonderzoeken). Voor beide soorten onderzoeken is respectievelijk één onderzoek voor het zuidelijke en één voor het noordelijke deel uitgevoerd. Op het noordelijke deel is bodemverontreiniging met minerale olie aangetroffen. Op het zuidelijke deel is verontreiniging met PAK's aangetroffen. Voor een volledig beeld van de

aangetroffen verontreinigingen wordt verwezen naar deze documenten. Koper kan zich zo een beeld vormen van de bekende feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of sprake is van bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft het college op 1 maart 2022 besloten om de bodem op de twee locaties “schoon” op te leveren ten behoeve van deze verkoopprocedure. Dat wil zeggen dat de bodem terug gesaneerd wordt op basis van de functieklassering ‘Wonen’ zodat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen meer gelden voor eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van het te verkopen perceel. De sanering vindt plaats voorafgaand én tijdens de verkoopprocedure en zal voor de eigendomsoverdracht zijn afgerond. Verkoper zal Potentiële kopers/Koper informeren zodra de bodem volledig is gesaneerd. Daarna verstrekt Verkoper de Koper de milieutechnische en/of planologische gegevens met betrekking tot het te verkopen perceel met de bijbehorende evaluatie verslagen.

Verder is de gemeente niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het te verkopen perceel enige verontreiniging bevat anders dan vermeld in de vier bijgevoegde bodemonderzoeken in de bijlagen B7.1 t/m B7.4.

Voor de goede orde meldt Verkoper dat er eerder bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken maken geen onderdeel uit van deze verkoopprocedure. Op verzoek van Potentiële koper/Koper kan Verkoper deze bodemonderzoeken echter wel verstrekken.

Conclusie: uit het verkennend en nader bodemonderzoek blijkt dat de bodem op het perceel op twee plaatsen is verontreinigd. De bodem wordt gesaneerd voordat de eigendomsoverdracht plaats vindt. Volgens planning zal de bodemsanering uiterlijk 31 maart 2023 of zoveel eerder als mogelijk worden uitgevoerd. Verkoper verstrekt Koper na bodemsanering de milieutechnische en/of planologische gegevens met betrekking tot het te verkopen perceel met de bijbehorende evaluatie verslagen. De terugsaneerwaarde is op basis van de functieklassering ‘Wonen’.

4.6.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen.

Op en langs het te verkopen perceel (aan de oost en zuidzijde) ligt een hogedruk aardgastransportleiding die eindigt in een gasontvangststation dat buiten het te verkopen perceel valt. Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen nabij dergelijke buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Adviezen Fumo en Brandweer

Verkoper heeft bij zowel de FUMO als bij de Brandweer advies opgevraagd over de mogelijkheden en belemmeringen die de hogedruk aardgastransportleiding oplevert voor de externe veiligheid. Deze adviezen zijn bijgevoegd als bijlagen B7.5 en B7.6 zodat Potentiële Koper/Koper zich een volledig beeld kan vormen van de (on)mogelijkheden en belemmeringen.

Het gebruik binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is onbelemmerd toegestaan. Voor het eventuele gebruik van het perceel dat afwijkt van de bestemming 'Maatschappelijk', wordt verwezen naar de inhoud van bijlagen B7.5 en B7.6.

Advies Gasunie

Daarnaast is advies bij de Gasunie gevraagd inzake (on)mogelijkheden voor het verkleinen van de zogenaamde risicocontouren (plaatsgebonden risico en groepsrisico) door het nemen van maatregelen aan de bron. Gevraagd is of het wel/niet mogelijk is om het gasontvangststation en de hogedruk aardgastransportleiding te verplaatsen. Hierover heeft de Gasunie een brief gestuurd die Verkoper niet als bijlage kan verstrekken. Reden daarvoor is dat de Gasunie de inhoud van de brief als bedrijfsvertrouwelijke informatie beschouwt en heeft verzocht de inhoud niet met derden te delen. Uit die brief blijkt dat verplaatsing van zowel de hogedruk aardgastransportleiding als het gasontvangststation niet haalbaar/reëel is.

5. Koopovereenkomst

Nadat de Koper een definitieve gunningsbrief heeft ontvangen wordt de Koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen door Partijen ondertekend en per pagina geparafeerd. Na ondertekening van de Koopovereenkomst wordt de gunning definitief en kunnen Partijen afspraken maken over de eigendomsoverdracht van het Verkochte. De koopovereenkomst bevat de voorwaarden en condities waaronder de verkoop van hetgeen verkocht wordt, plaatsvindt.

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één Koper wordt genoemd (ongeacht of dat natuurlijke of rechtspersonen zijn), geldt dat kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen, met dien verstande dat deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

De conceptkoopovereenkomst heeft zeven bijlagen, te weten:

- Verkooptekening (bijlage K1);
- Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Noardeast-Fryslân d.d. 3 oktober 2019, nummer 7. In de koopovereenkomst zal duidelijk worden aangegeven welke bepalingen daarvan wel en niet van toepassing zijn (bijlage K2);
- Lijst met roerende zaken (bijlage K7).

De bijlagen K3 t/m K6 zijn hier nog niet opgenomen omdat deze reeds in bezit zijn van Potentiële koper/Koper, dan wel pas kunnen worden toegevoegd na definitieve gunning.

Door het uitbrengen van een Bieding stemt Koper onvoorwaardelijk in met de inhoud van de Koopovereenkomst en bijbehorende bijlagen.

6. Eigendomsoverdracht

Datum en tijdstip van de te passeren notariële akte bij een door de Koper te bepalen notaris zal in onderling overleg tussen Partijen worden bepaald. De notariële akte kan pas gepasseerd worden nadat het gemeentehuis volledig leeg is. Naar verwachting zal dat het tweede kwartaal van 2023 zijn, dus uiterlijk 30 juni 2023 of zoveel eerder als mogelijk is. Verkoper zal Koper zo snel mogelijk na het ondertekenen van de Koopovereenkomst informeren wanneer het gemeentehuis leeg opgeleverd wordt zodat het passeren van de notariële akte tijdig kan worden ingepland. Nadat de

notariële akte is gepasseerd en de Koopprijs k.k. alsmede overdrachtsbelasting volledig is betaald, vindt de feitelijke overdracht plaats aan Koper. Koper kan het verkochte dus pas in gebruik nemen nadat de juridische levering heeft plaatsgevonden.

7. Bijlagen behorend bij dit Bidbook

Hieronder treft u een opsomming aan van de bijlagen die bij dit Bidbook behoren. U kunt zo op eenvoudige wijze vaststellen dat u alle bijlagen van Negometrix heeft gedownload.

Bijlagen:

Bijlage B1 – bestaande uit:

- B1.1 Algemene informatie gemeentehuis Kollum
- B1.2 Energielabel gemeentehuis Kollum
- B1.3 Plattegrond begane grond
- B1.4 Fotoblad algemeen gemeentehuis Kollum
- B1.5 Plattegrond eerste verdieping

Bijlage B2 – bestaande uit:

- B2.1 Begane grond gemeentehuis Kollum, incl. Westenstein
- B2.2 Eerste verdieping gemeentehuis Kollum, incl. Westenstein
- B2.3 Aanwijzing beschermd monument – Westenstein
- B2.4 Afschrift openbaar register Westenstein
- B2.5 Overzicht gegevens Westenstein

Bijlage B3 – bestaande uit:

- B3.1 Overzicht werkplaats (8 deuren)
- B3.2 Tekening werkplaats (8 deuren)
- B3.3 Overzicht werkplaats + stalling
- B3.4 Tekening werkplaats + stalling
- B3.5 Overzicht Timmerwerkplaats + berging
- B3.6 Tekening Timmerwerkplaats + berging
- B3.7 Overzicht Kantine buitendienst
- B3.8 Tekening kantine buitendienst 1
- B3.9 Tekening kantine buitendienst 2
- B3.10 Overzicht stalling Plantsoenen
- B3.11 Tekening stalling Plantsoenen
- B3.12 Overzicht garage (3 deuren)
- B3.13 Tekening garage (3 deuren)
- B3.14 Overzicht zoutloods
- B3.15 Tekening zoutloods
- B3.16 Overzicht wasplaats
- B3.17 Tekening wasplaats 1
- B3.18 Tekening wasplaats 2

Bijlage B4 – bestaande uit:

- B4.1 Riolering gemeentehuis Kollum

Bijlage B5 – bestaande uit:

- B5.1 tracé (opvoer)leiding

Bijlage B6 – bestaande uit:

- B6.1 Omgevingsvergunning
- B6.2 Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage B7 – bestaande uit:

- B7.1 Actualiserend bodemonderzoek Gemeentehuis
- B7.2 Actualiserend bodemonderzoek Gemeentewerken
- B7.3 Nader bodemonderzoek Gemeentehuis
- B7.4 Nader bodemonderzoek Gemeentewerken
- B7.5 Advies externe veiligheid inzake verkoop voormalig gemeentehuis Kollumland - FUMO
- B7.6 Advies brandweer

Conceptkoopovereenkomst met de volgende bijlagen:

- K1 Verkooptekening
- K2 Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Noardeast-Fryslân
- K7 Lijst met roerende zaken

(overige bijlagen zijn reeds in bezit van Potentiële koper/Koper of kunnen pas na definitieve gunning worden toegevoegd)