

Alle vragen van omwonenden voor en tijdens informatiebijeenkomst Verkoop gemeentehuis Kollum van 1 december 2021 met de antwoorden

versie 3 december 2021

Uitgangspunt voor het beantwoorden van de gestelde vragen is dat alle potentiële kopers gelijk behandeld moeten worden.

VRAGEN OVER FLORA EN FAUNA

Vraag 1

Wij wonen met veel plezier en tevredenheid op de adressen X te Kollum. Onze tuinen grenzen aan het gemeentehuis. Als het gemeentehuis en met name het terrein van gemeentewerken een andere bestemming krijgt dan is ons verzoek dat de sloot en achterliggende boom-wal met struiken zoveel mogelijk in tact blijven. Dit omdat wij alle seizoenen genieten van de sloot en achterliggende begroeiing. In de sloot zit veel vis en er zijn veel watervogels en de struiken trekken veel vogels en geven in de zomer privacy. In het document Plan van aanpak verkoop Gemeentehuis Kollum 2^e fase staat vermeld dat ook wonen tot de mogelijkheden moet behoren (pag. 6-26 versiedatum 8 september 2021). Wij zouden het zeer op prijs stellen dat bij de verkoop rekening wordt gehouden met ons verzoek ten aanzien van de sloot en de boom-wal met struiken.

Vraag 2

Onafhankelijk van wie de nieuwe eigenaar wordt, hoe kijkt de gemeente naar behoud van groen, bv bomen? Mag een nieuwe eigenaar alle bomen en planten weghalen? Dit is natuurlijk heel slecht voor de luchtkwaliteit, wat al slechter dreigt te worden.

Antwoord vragen 1 en 2

Waar dat mogelijk en wellicht verplicht is om flora en fauna te behouden zal de gemeente er naar streven flora en fauna te behouden. In het bidboek/Programma van Eisen zullen er vanuit ecologie kaders en eisen worden opgenomen zodat het voor een koper duidelijk is wat wel en niet mogelijk is ten aanzien van bestaande flora en fauna.

VRAAG OVER OPENBARE VERKOOPPROCEDURE

Vraag 3

In het verslag van de uitspraak van de rechter staat ook dat er voor de gemeente geen verplichting was om een verkoopprocedure te organiseren. Waarom kiezen jullie er voor om (weer) een verkoopprocedure te houden?

Antwoord vraag 3

In het vonnis van de rechter van 27 januari 2021 (ECLI:NL:RBNNE:2021:190) staat het volgende in rov 4.9: “(…): *De gemeente zal voorts – zoals eveneens primair is gevraagd- worden geboden om de onderhavige verkoopprocedure in te trekken, alsmede om een nieuwe openbare verkoopprocedure te organiseren als zij het gemeentehuis nog wenst te verkopen.*

Wat dat laatste betreft wordt daarbij overwogen dat een openbare verkoopprocedure ook volgens de eigen stellingen van de gemeente conform haar gangbare beleid is en dat de gemeente deze weg nu eenmaal reeds heeft ingeslagen. De gemeente kan zich onder de omstandigheden thans niet op het standpunt stellen dat zij alsnog de keuze kan maken voor exclusiviteit (...).“

Hierna beslist de rechter vervolgens in rov 5.4:

“De voorzieningenrechter gebiedt de gemeente een nieuwe openbare verkoopprocedure te organiseren, als zij het pand aan de Van Limburg Stirumweg 18 te Kollum, voorheen in gebruik als gemeentehuis, met bijgebouwen, erf en ondergrond nog wenst te verkopen.

De rechter heeft dus bepaald dat de gemeente een nieuwe verkoopprocedure moet opstarten als zij het gemeentehuis wil verkopen.

VRAGEN OVER WONEN

Vraag 4

In het raadsvoorstel van 19 november 2020 (en in de bijbehorende Bijlage – Advertentie 3 02-09-20) staat dat er geen “wonen” is toegestaan. Nu staat in “Plan van aanpak verkoop gemeentehuis Kollum 2E fase” dat wonen nu wel tot de mogelijkheden hoort.

- Waarom deze “plotselinge” wijziging in de randvoorwaarden van wat wel/niet mag?
- In de uitspraak van de voorzieningenrechter (21-1-2021) staat dat de eerste verkoopprocedure in een aantal opzichten niet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is voldaan. Dat geen woningbouw zou worden toegestaan vond de rechter geen probleem. Toch staat in het plan van aanpak 2^e fase (p.5/6) dat op basis van de vonnis van de rechter dat wonen wel tot de mogelijkheden zal horen. Waarom? De uitspraak van de rechter ging alleen over de procedure, niet over de inhoud?

Antwoord vraag 4

Er is geen sprake van een plotselinge wijziging in de randvoorwaarden van wat wel/niet mag. Net als bij de eerste verkoopprocedure geldt dat:

- de verkoop plaats vindt volgens de huidige maatschappelijke bestemming;
- de gemeente een positieve houding heeft ten aanzien van een mogelijke bestemmingswijziging.

Zie hiervoor ook paragraaf 2.1 , punt 14 Plan van Aanpak, p. 10.

Nadat de rechter uitspraak heeft gedaan op 27 januari 2021 heeft de gemeenteraad in haar motie van 4 februari 2021, het college van burgemeester en wethouders opgeroepen om bij de verkoop geen beperkingen ten aanzien van wonen op te leggen. De gemeenteraad wil dus dat wonen mogelijk is als er een nieuwe verkoopprocedure in de markt wordt gezet. Zie hiervoor ook paragraaf 1.2, Plan van Aanpak, p. 5/6.

Vraag 5

Als wonen een optie is, geldt dat voor het hele perceel, of alleen wat in het huidige bestemmingsplan als “bouwvlak” wordt aangekaart?

Antwoord vraag 5

De gemeente moet nog beslissen of wonen op het perceel wel of niet mogelijk is . Daarbij houdt de gemeente rekening met onder meer de adviezen van de Fumo en de Gasunie. Dit omdat wonen wel veilig moet zijn gelet op de hogedruk gasleiding die langs het perceel loopt en het gasontvangststation dat schuin achter de brandweerkazerne staat.

Mocht wonen worden toegestaan op bijvoorbeeld de parkeerplaats die achter het gemeentehuis ligt, dan moet er een bestemmingswijziging komen met een nieuw bouwvlak.

VRAAG OVER (WIJZIGEN) BESTEMMINGSPLAN

Vraag 6

In het plan van aanpak 2e fase (p.10) staat dat er in het bestemmingsplan een artikel is opgenomen dat het college de bevoegdheid geeft om de bestemming te wijzigen. Kan het college dan op elk moment het bestemmingsplan wijzigen, of wat is de procedure?

Antwoord vraag 6

Verkoop van het gemeentehuis vindt plaats volgens de huidige maatschappelijke bestemming. Omdat er verschillende soorten procedures zijn om een bestemming te wijzigen wordt hieronder in algemene zin aangegeven hoe een bestemmingswijziging ongeveer verloopt. Afhankelijk van de procedure die wordt toegepast kan dit afwijken.

Als door het plan van de koper de bestemming gewijzigd moet worden omdat er bijvoorbeeld een bedrijf gevestigd wordt of er woningen komen, dan zal de koper een aanvraag om omgevingsvergunning moeten doen en/of een aanvraag wijziging van de bestemming moeten indienen. Het college en/of de raad besluiten dan eerst of de bestemmingswijziging wordt toegestaan. Vervolgens wordt het besluit openbaar gepubliceerd. Er is dan de mogelijkheid voor het indienen van bezwaar en/of beroep. Als er met dat bezwaar en/of beroep wordt ingestemd, bestaat er een kans dat de aanvraag om omgevingsvergunning en/of aanvraag om wijziging van de bestemming niet wordt verleend.

VRAAG OVER INDELING IN PERCELEN

Vraag 7

In het plan van aanpak 2e fase (p.13) staat dat het gemeentehuis en terrein misschien in twee percelen kan worden verkocht. Wat zijn deze twee percelen? Waarom niet meer dan twee?

Antwoord vraag 7

Doarp en Bedriuw Fryslân onderzoekt op welke manier het gemeentehuis het beste verkocht kan worden. Daarbij wordt ook onderzocht of het perceel waar het gemeentehuis op staat het beste als één geheel verkocht kan worden of dat dat het beter in twee percelen gesplitst kan worden. Twee percelen en niet meer gelet op de grootte van het perceel. Het wordt nu nog onderzocht en daarom kan niet worden aangegeven hoe de twee percelen precies komen te liggen. Als er al gekozen wordt voor opsplitsing is de inschatting wel dat de scheiding ongeveer kan komen op de hoogte van de weg die voor de brandweerkazerne langsloopt.

VRAGEN OVER 'GASHOK' EN EXTERNE VEILIGHEID

Vraag 8

Toen ik mijn woning aankocht wist ik niet dat deze nabij een 'gashok' stond welke gevaar op zou kunnen leveren. De bedoeling is dat wij in de nabije toekomst met zijn allen van het gas af gaan. De verkoopopbrengst van het gemeentehuis lijkt een stuk hoger te kunnen zijn indien het 'gashok' in het geheel weggaat dan wel zal worden verplaatst naar een veiligere plek buiten het dorp. Nu de gemeente ook weet dat het 'gashok' een mogelijk gevaar oplevert is het dan niet in het belang van iedereen dat deze potentieel onveilige situatie ongedaan wordt gemaakt? Door het 'gashok' nu te verplaatsen kan de verkoopopbrengst naar ik heb begrepen enorm worden verhoogd, omdat er dan meer bestemmingsmogelijkheden zijn. De kosten voor verwijderen/verplaatsing zijn met een hogere verkoopopbrengst ook meteen afgedekt. De koper krijgt dan in de toekomst ook niet ineens 'gratis' een enorme winst als het 'gashok' later alsnog zal worden verplaatst. De kosten komen later immers niet voor de koper. Echter het belangrijkste is dat een veiligheidsprobleem zal zijn opgelost. Naar mijn mening een win-win situatie voor iedereen en in het belang van iedereen.

Vraag 9

Tijdens de vorige verkoopprocedure kwam verscheidene keren naar voren dat wonen niet mogelijk zou zijn in verband met een zogenoemd "gashok". Graag zou ik hier meer van willen weten wat dit inhoud. Waarom belemmert dit de mogelijkheid om iets met wonen te doen in het gemeentehuis en zijn er nog meer

belemmeringen voor wonen? Gezien de locatie van het gemeentehuis (middenin een woonwijk) zou wonen toch als reële mogelijkheid moeten worden meegenomen. Zijn de mogelijkheden onderzocht om het "gashok" en eventuele overige belemmeringen te verhelpen? Zo ja, wat zijn de mogelijkheden? Zou dit de verkoopprocedure rondom het gemeentehuis Kollum niet veel interessanter maken voor meer partijen? Zou dit de verkoopprijs van het gemeentehuis niet enorm omhoog drijven?

Vraag 10

In hoeverre is er bij de verkoopprocedure gekeken naar de veiligheid van de omwonenden (waar ikzelf ook toe behoor). In hoeverre heeft het eerder genoemde "gashok" invloed op de veiligheid van de omwonenden?

Antwoord vragen 8, 9 en 10

De gemeente zorgt ervoor dat iedere burger veilig kan wonen en veilig blijft wonen volgens de geldende wetgeving van het omgevingsrecht.

Zowel het gashok, ofwel het gasontvangststation dat schuin achter de brandweerkazerne ligt, als de hogedruk gasleiding die langs het perceel loopt, zijn zogenaamde risicobronnen die invloed hebben op de externe veiligheid. De veiligheid van de omgeving wordt in dit soort situaties alleen opnieuw beoordeeld als er:

- 1) een risicobron bijkomt of verandert of
- 2) als de omgeving rondom de risico bron verandert.

De gemeenteraad heeft in haar motie van 4 februari 2021 aangegeven dat wonen tot de mogelijkheden moet behoren. Dat is een verandering ten opzichte van de huidige situatie op het perceel. De gemeente heeft daarom zowel aan de Fumo en Veiligheidsregio Fryslân/Brandweer als aan de Gasunie vragen gesteld. De Fumo en VRF/Brandweer is gevraagd te kijken naar de belemmeringen die een functiewijziging oplevert. Het gaat dan om een andere functie als de huidige maatschappelijke functie, bijvoorbeeld wonen of bedrijfsfunctie. De Gasunie is gevraagd of het mogelijk is om de hoge drukgasleiding en het gasontvangststation te verleggen.

Het college moet nog een standpunt innemen over de rapporten die de Fumo - VRF/Brandweer en Gasunie hebben opgeleverd.

In het bidbook/Programma van Eisen zullen kaders en eisen worden opgenomen voor externe veiligheid zodat potentiële kopers weten wat wel en niet mogelijk is.

VRAGEN OVER VERKEERSVEILIGHEID

Vraag 11

Graag vraag ik aandacht voor de buitengewoon onveilige verkeerssituatie in de bocht van de van Limburg Stirumweg alwaar ook de ingang van het gemeentehuis is.

Er van uitgaande dat enerzijds door Corona en anderzijds het weinige gebruik van het gemeentehuis de vervoersbewegingen niet op het "normale" niveau zijn maak ik mij ernstig zorgen over de verkeersveiligheid, het nu al verschrikkelijk druk en onoverzichtelijk en dit gaat door de nieuwe invulling van het gemeentehuis alleen maar toenemen.

Kunt u mij aangeven hoe en op welke wijze hier rekening mee zal worden gehouden met het bidbook?

Vraag 12

Verder viel mij op dat bij de vorige verkoopprocedure geen aandacht is besteed aan de mogelijke groei van in casu de Canvascompany. Zij gaven duidelijk aan dat zij moeten verhuizen om door te kunnen groeien, maar als zij in de komende jaren 3 tot 4x zo groot zouden worden en dus ook meer gaan produceren, wat houdt dit dan in voor het verkeer wat af en aan moet rijden? Achter het gemeentehuis worden volop woningen gebouwd (waar ondertussen al veel gezinnen met jonge kinderen wonen) en al onze kinderen kunnen alleen bij 2 a 3 oversteekpunten (bij het gemeentehuis) oversteken naar de scholen en sportlocaties. In hoeverre is de

veiligheid van de kinderen onderzocht i.c.m. de toename van het verkeer bij groei van in casu de Canvascompany? De vraag geldt natuurlijk niet alleen voor de Canvascompany, maar in de toekomst zouden ook andere bedrijven geïnteresseerd kunnen zijn in het gemeentehuis. Ik maak mij namelijk enorm zorgen om de veiligheid van de kinderen bij de oversteekpunten rondom het gemeentehuis en ik merk een flinke toename van verkeer de afgelopen 2 a 3 jaar. Met het vestigen van bedrijvigheid in het gemeentehuis moet mijns inziens goed onderzocht worden wat dit voor invloed heeft op de verkeersbewegingen rondom het gemeentehuis (en dus veiligheid bij de oversteekpunten) en dat heb ik gemist bij de vorige verkoopprocedure.

Antwoord vragen 11 en 12

Goed dat u aandacht vraagt voor de verkeersveiligheid. Uw opmerkingen zijn doorgestuurd naar onze afdeling verkeer en vervoer. Die zal uw opmerking betrekken bij de kaders die vanuit verkeer en vervoer/parkeren worden opgesteld voor het bidboek. Hoe dat exact vermeld wordt in het bidboek/Programma van Eisen kan nu nog niet worden aangegeven. Wel kan gezegd worden dat verkeersveiligheid, verkeer en vervoer én parkeren aandachtspunten zijn in het bidboek.

Een koper zal de gevolgen van zijn plan moeten aangeven als het gaat om verkeer en vervoer, parkeren, de luchtkwaliteit enz. Dat zal hij moeten doen als hij zijn aanvraag om omgevingsvergunning en/of aanvraag om een wijziging van de bestemming indient. De gemeente toetst de aanvraag om omgevingsvergunning en/of aanvraag wijziging van de bestemming aan de geldende wetgeving.

VRAAG OVER GELUID

Vraag 13

Ik ben benieuwd of er met de verkoop rekenschap wordt gehouden aan wie het verkocht wordt i.v.m. eventuele geluidsoverlast in de buurt.

Ik hoop dat daar ook echt rekenschap mee wordt gehouden, omdat we nu ook geluidsoverlast ondervinden van de Gemeentewerken en blij zijn dat die hier weg gaat.

Antwoord vraag 13

Iedere koper die het gemeentehuis kan en wil kopen kan het kopen zolang hij aan de door de gemeente vastgestelde eisen en kaders, selectie- en gunningcriteria voldoet. Het omgevingsrecht geeft regels voor wat wel en niet mag gelet op de omgeving van het perceel. De gemeente zal daarom in het bidboek/Programma van Eisen kaders en eisen opnemen voor het geluid waaraan de koper moet voldoen.

Net als in de vragen 11 en 12 zal de koper de gevolgen als het gaat om geluid moeten aangegeven bij het indienen van zijn aanvraag om omgevingsvergunning en/of aanvraag om wijziging van de bestemming. De gemeente toetst dat dan aan de geldende wetgeving.

VRAAG OVER BEOORDELINGSTEAM

Vraag 14

Waaruit gaat beoordelingsteam bestaan en waar gaat op worden beoordeeld?

Antwoord vraag 14

Hoewel dit nog niet is besloten bestaat het beoordelingsteam naar verwachting uit maximaal 5 deskundige ambtenaren die hebben meegewerkt aan het opstellen van de verkoopdocumenten. Daarnaast zal er een onafhankelijke procesleider zijn die niet mee beoordeelt (naar alle waarschijnlijkheid de projectleider).

De aanbidding van de mogelijke kopers wordt getoetst op de eisen uit het bidboek/Programma van Eisen en de selectie- en gunningcriteria die worden opgesteld.

VRAAG OVER VELE ONDERZOEKEN NU WEL EN IN EERSTE VERKOOP NIET

Vraag 15

Er worden nogal veel onderzoeken gedaan die in de eerste verkoopprocedure niet zijn gedaan. Waarom is dat toen niet gebeurd?

Antwoord vraag 15

Bij de eerste verkoopprocedure zijn er vooraf geen onderzoeken gedaan omdat daar eerst het plan van de koper is afgewacht om vast te stellen of en zo ja op welke wijze de bestemming gewijzigd zou worden. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zijn toen nadere onderzoeken gedaan die door de gemeente zijn getoetst aan geldende wetgeving.

VRAAG OVER KOSTEN EN TIJD

Vraag 16

Waarom wordt de verkoop niet in zijn geheel extern uitbesteed gelet op de hoeveelheid tijd en kosten die gemaakt worden?

Antwoord vraag 16

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten dat de huidige verkoopprocedure met interne ambtenaren en een externe projectleider wordt uitgevoerd.