

# VRAGEN VAN OMWONENDEN TIJDENS INFORMATIEBIJENKOMST VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM VAN 6 JULI 2022 MET ANTWOORDEN

*Uitgangspunt voor het beantwoorden van de gestelde vragen is dat alle potentiële kopers gelijk behandeld moeten worden. De vragen en antwoorden zijn vermeld in de volgorde waarin ze zijn gesteld.*

## **Vraag 1**

Gaat de gemeente nadat het gemeentehuis Kollum is gegund ruimte huren in het verkochte gemeentehuis? Dit wordt mede gevraagd omdat het gemeentehuis in Dokkum verbouwd wordt en wellicht uitloopt.

## **Antwoord**

Nee, de gemeente gaat niet huren in het verkochte gemeentehuis. Als de verkoopovereenkomst getekend is, vindt vóór 1 juli 2023 de feitelijke overdracht van het gebouw plaats. De gemeente is dan geen eigenaar meer, maar de koper.

Op dit moment zijn er geen signalen dat de verbouw in Dokkum uitloopt. Mocht dat toch het geval zijn, dan moet daarvoor een andere oplossing worden gezocht.

## **Vraag 2**

Verkoop wordt gedaan op basis van hoogste bod.

- a) Wordt er helemaal niet gekeken naar de inhoud van de plannen?
- b) Waarom is gekozen voor het hoogste bod?

## **Antwoord**

- a) We begrijpen dat u nieuwsgierig bent naar wie en wat er op het terrein komt. Het feit dat het hoogste bod als criterium geldt, betekent niet dat alles mag. Op dit moment zit er een maatschappelijke bestemming op het terrein en de gebouwen. Als een koper bijvoorbeeld een bedrijf van het gemeentehuis wil maken of woningen wil bouwen achter op het terrein, dan staat de gemeente open voor wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente toetst dan of wordt voldaan aan alle wet- en regelgeving en aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening. In de procedure van planvorming is participatie met de omgeving een belangrijk onderdeel.
- b) Er is gekozen voor het hoogste bod omdat criteria als “werkgelegenheid creëren” lastig vooraf zijn te toetsen als alle partijen gelijk behandeld moeten worden. Immers realisatie van deze criteria zal vaak pas plaatsvinden nadat de feitelijke overdracht heeft plaatsgevonden. Bij de eerste verkoop heeft de rechter aangegeven dat het onder meer op dit punt niet goed is gegaan en de verkoopprocedure opnieuw moest plaatsvinden als de gemeente het gemeentehuis nog wilde verkopen.

## **Vraag 3**

Wordt er nagedacht over de optie van opvanglocatie voor asielzoekers in het gemeentehuis?

## **Antwoord**

Nee, het gemeentehuis Kollum is niet in beeld als opvanglocatie.

Het gemeentehuis Ferwert wordt op dit moment wel gebruikt als opvanglocatie voor Oekraïners totdat het feitelijk is verkocht en overgedragen aan een koper. Als op dat moment nog opvang nodig is, wordt daarvoor een alternatieve locatie gezocht.

**Vraag 4**

Stel dat een koper iets wil beginnen, waarvan de gemeente aangeeft dat ze dat liever niet wil. Wat gebeurt er dan?

**Antwoord**

De koper koopt het terrein voor eigen rekening en risico. Als hij een andere bestemming wenst, zal worden getoetst of die plannen passen binnen de bestaande wet- en regelgeving en een goede ruimtelijke ordening. Als niet aan die vereisten wordt voldaan zal een bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning worden afgewezen.

Overigens is toetsing en beoordeling niet zwart-wit en wordt gedaan op het totale plaatje. Onderdeel is ook buurtparticipatie en die inbreng kan worden meegenomen in de afweging.

**Vraag 5**

In de vorige informatiebijeenkomst is gesproken over de hogedrukgasleiding. Hier zou onderzoek naar worden gedaan en er zou geen sprake kunnen zijn van woningbouw.

**Antwoord**

Er is in het kader van de verkoop bij de Fumo en de Gasunie advies ingewonnen over de hogedrukgasleiding. Uit het advies van de Fumo blijkt dat alleen een deel van het terrein achter het gemeentehuis (parkeerterrein) geschikt is voor woningbouw. In de verkoopdocumenten is terug te vinden (met verduidelijkende kaartjes) om welk deel van het terrein dit specifiek gaat.

Tevens is contact geweest met de Gasunie als eigenaar van de hogedrukgasleiding of deze mogelijk verlegd kan worden. De Gasunie heeft dit onderzocht. Dit blijkt financieel geen haalbare optie.

Toegelicht wordt nog dat de wetgeving rond bouwen in de buurt van hogedrukgasleidingen na de vuurwerkkramp in Enschede van 2000 strenger is geworden. Daardoor kan het zijn dat er voorheen woningen zijn gebouwd die dicht bij de gasleiding liggen, dan tegenwoordig is toegestaan.

**Vraag 6**

Mag de nieuwe koper de bestaande gebouwen voor bewoning gebruiken?

**Antwoord**

De Fumo bepaalt in het kader van externe veiligheid waar wel en niet gebouwd kan worden. Villa Westenstein en het gemeentehuis mogen grotendeels niet bewoond worden. Waar wel gewoond kan worden, is bewoning door "niet zelf redzame mensen" (zoals baby's, mensen in een rolstoel) niet toegestaan.

**Vraag 7**

Gekozen is om te verkopen aan degene met het hoogste bod en het terrein "as is" te laten, met een positieve grondhouding t.a.v. bestemmingsplanwijziging. Voor de gemeentekas is het van belang om tegen een zo hoog mogelijke prijs te verkopen. Waarom is er niet voor gekozen om het terrein met de mogelijkheid van bijvoorbeeld 40 woningen te verkopen. Nu weet een belegger vooraf niet of hij goedkeuring krijgt voor zijn plannen en dat zal een bod negatief beïnvloeden.

**Antwoord**

In de verkoopdocumenten is aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor bestemmingswijziging om wonen en bedrijven mogelijk te maken. Een koper kan na overdracht met de gemeente in gesprek gaan over de (on)mogelijkheden. De gemeente toetst aan wet- en regelgeving en een goede ruimtelijke ordening. Een koper maakt aan de voorkant een inschatting van de haalbaarheid van zijn plannen aan de hand van de

verkoopdocumenten, maar bijvoorbeeld ook aan de hand van woonbeleid van de gemeente en houdt daar in zijn bod rekening mee.

#### **Vraag 8**

Zijn er aantallen woningen genoemd bij de mogelijke woningbouw op het huidige parkeerterrein?

#### **Antwoord**

Er zijn geen aantallen genoemd, omdat de huidige bestemming nog maatschappelijk is.

#### **Vraag 9**

Destijds is het gemeentehuis voor rond € 10 miljoen gebouwd en het moet nu minimaal € 1,7 miljoen opbrengen. Bovendien moet Gemeentewurk verplaatst worden en kost tevens de verbouw van het gemeentehuis in Dokkum geld. Dit lijkt kapitaalvernietiging.

#### **Antwoord**

Er is een politieke keus gemaakt voor ambtelijke centralisering in Dokkum en de verhuizing van Gemeentewurk naar Dokwurk. De financiële situatie is meegenomen in die afweging.

#### **Vraag 10**

Het is mogelijk dat de koper een bedrijf wil vestigen. Wat voor categorie bedrijf mag er komen?

#### **Antwoord**

Vooraf is niet bepaald wat wel en niet mogelijk is. Concrete plannen worden beoordeeld waarbij de gevolgen voor de omgeving worden bekeken.

In zijn algemeenheid kan wel worden gezegd dat bedrijven met een kantoorfunctie tegen minder beperkingen oplopen, dan bedrijvigheid met een meer industrieel karakter. Industrie heeft eerder te maken met milieubeperkingen. Op voorhand is echter niet aan te geven waar de grens ligt.

#### **Vraag 11**

Hoe ziet burgerparticipatie er uit als er een bestemmingsplanwijziging aan komt?

#### **Antwoord**

Het organiseren van burgerparticipatie is een verantwoordelijkheid van de partij die een verzoek tot bestemmingsplanwijziging doet (in dit geval de koper). Dit kan op vele manieren ingevuld worden. De koper heeft er in ieder geval belang bij dat zijn plannen gerealiseerd kunnen worden, en niet dat er veel bezwaren door omwonenden worden gemaakt. In de praktijk is er ook vaak goed contact met de gemeente en haakt de gemeente regelmatig aan bij de burgerparticipatie.

#### **Vraag 12**

Gemeentewurk gaat naar een andere locatie. Is het wel logisch om voor die nieuwe plek te kiezen en zijn daar vergunningen voor nodig?

**Antwoord**

Vooraf is onderzocht of Dokwurk en Gemeentewurk samengevoegd zouden kunnen worden. Er bleken voor beide partijen voordelen te liggen in samenvoeging op één terrein. Vanuit het vooronderzoek is ook vastgesteld dat de plaats voldoet aan de daarvoor gestelde eisen.

**Vraag 13**

Wanneer vindt verhuizing van Gemeentewurk naar Dokwurk Kollum plaats? En gaat de brandweer ook weg?

**Antwoord**

De verhuizing zal uiterlijk eind april 2023 rond zijn.  
De brandweer blijft op de huidige locatie.

**Vraag 14**

In een eerdere discussie zijn voor het gemeentehuis opties als het verplaatsen van de bibliotheek en de uitbreiding van de Campus genoemd. Is daar nu nog steeds sprake van?

**Antwoord**

Nee, daar is geen sprake meer van. Voor de uitbreiding van de Campus is door het college van burgemeester en wethouders inmiddels gekozen voor het terrein van de oude Colle. De komende tijd wordt hierover meer gecommuniceerd

**Vraag 15**

Hoe vindt informatievoorziening over de verkoop hierna plaats? En kunnen omwonenden ook bezwaar maken?

**Antwoord**

Pas op het moment dat de feitelijke overdracht definitief heeft plaatsgevonden, zal bekend gemaakt worden wie de koper is. Omwonenden zullen meegenomen worden in deze informatieverstrekking. Omwonenden kunnen geen bezwaar indienen. Het besluit tot verkoop is aan het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens wordt de gemeenteraad geïnformeerd en die kan nog reageren. Daarna krijgt de bieder met het hoogste bod een gunningsbrief. Alle overige bidders krijgen ook bericht aan wie het is gegund. Zij krijgen nog de gelegenheid om bezwaar te maken als zij het hiermee niet eens zijn.

**Vraag 16**

Bij een particuliere verkoop is er 10% boete als de koop niet doorgaat. Wordt van iedere aspirant koper gevraagd of hij de hele koopsom kan betalen?

**Antwoord**

Iedere bieder (individueel of meerdere kopers) moet aantonen dat hij in staat is om de koopsom te betalen. De koper moet een bankgarantie aanleveren.

**Vraag 17**

Het maatschappelijk belang is belangrijk. Jammer dat dit punt niet meegenomen kan worden in besluitvorming.

**Antwoord**

In de vorige verkoopprocedure was dit juist een punt waarvan de rechter heeft aangegeven dat het maatschappelijk belang niet goed verwoord en gewogen kan worden in de vereiste gelijke kansen voor alle marktpartijen. De gemeenteraad heeft daarom voor de huidige procedure op hoogste prijs gekozen. (Zie ook vraag 2b).

**Vraag 18**

De huidige maatschappelijke bestemming biedt ook mogelijkheden voor een koper voor een maatschappelijke bestemming in het hoofdgebouw en krijgt als mooie bijkomstigheid de mogelijkheid om woningen te realiseren. Dit is een win-win situatie volgens de vragensteller.

De bestemmingsplanwijziging die hierbij nodig is, is nog wel tricky vindt de vragensteller.

**Antwoord**

De verkoop biedt inderdaad deze mooie kans.

Een koper zal waarschijnlijk eerst met de gemeente zijn plannen aftasten op haalbaarheid en vervolgens ook omwonenden meenemen in een participatietraject.

**Vraag 19**

Wat gebeurt er als het gemeentehuis niet verkocht wordt?

**Antwoord**

In de verkoopleidraad is opgenomen dat in dat geval de gemeente vrij is om zelf een marktpartij te benaderen om één op één mee te onderhandelen. Doel blijft verkoop.

**Vraag 20**

Is er een minimum bod dat uitgebracht moet worden?.

**Antwoord**

Er is inderdaad een minimum bod van € 1.770.000 dat moet worden geboden om het gemeentehuis te kunnen kopen.