



Bidbook voor de verkoop van gemeentehuis Ferwert

Datum 24 augustus 2023

Versie 1.0

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

COLOFON

Opdrachtgever

College van burgemeester en wethouders

Rapport gegevens

Rapport
Opsteller

Bidbook voor de verkoop van gemeentehuis Ferwert
Bas de Boer

Gemeente Noardeast-Fryslân

Koningstraat 13
9101 LP Dokkum
Postbus 1

9100 AA Dokkum
Tel. (0519) 29 88 88

info@noardeast-fryslan.nl

www.noardeast-fryslan.nl

1.**Inhoud**

1.	Algemene informatie over dit Bidbook	3
2.	Overige verkoopdocumenten	3
3.	Wat wordt er verkocht	3
3.1	Inleiding	3
3.2	Gemeentehuis	
3.2.1	Begane grond	4
3.2.2	Eerste verdieping	4
3.2.3	Tweede verdieping, zolder	4
3.3	Overige gebouwen	5
3.4	Terreininrichting	5
3.5	Verkeer en parkeren	5
3.6	Riolering, kabels en leidingen	5
4.	Ruimtelijke Ordening	5
4.1	Inleiding	5
4.2	De (aankomende)Omgevingswet	6
4.3	Verkoop 'as is' en de planologische mogelijkheden	6
4.3.1	Bestemmingsplan	7
4.3.2	Planologische mogelijkheden	7
4.3.3	Rijksmonumentenstatus	7
4.3.4	Bodemkwaliteit	7
5.	Koopovereenkomst	7
6.	Eigendomsoverdracht	8
7.	Bijlagen behorend bij dit Bidbook	9

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.

2. Overige Verkoopdocumenten

Naast dit Bidbook bestaan de Verkoopdocumenten uit:

- Verkoopleidraad voor gemeentehuis Ferwert met de daarbij behorende bijlagen.
- Conceptkoopovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen

3. Wat wordt verkocht?

3.1 Inleiding

Op een mooie zichtlocatie aan de rand van het centrum van Ferwert bevindt zich het gebouw dat als gemeentehuis in gebruik is geweest bij de voormalige gemeente Ferwerderadiel met bijbehorende gebouwen met erf, ondergrond en verdere toebehoren. Het gebouw is gelegen aan de Hegebeintumerdyk 2 te Ferwert, kadastraal bekend: Ferwerd, sectie A nummer 3744 groot 2250m² en nummer 3350 groot 139m², met een totale oppervlakte van ca. 2389 m².

Ferwert is een dorp gelegen in de gemeente Noardeast-Fryslân. Ferwert is goed bereikbaar via de langs het dorp lopende provinciale weg (N 357) en op redelijke afstand gelegen van Leeuwarden en Dokkum. In het nabijgelegen Leeuwarden is een treinstation. Ferwert heeft verschillende voorzieningen waaronder een warenhuis, supermarkt, bakker, slager en scholen voor primair onderwijs.

In de Verkoopleidraad is in hoofdstuk 3 globaal aangegeven wat wordt verkocht. De minimale verkoopprijs is vastgesteld op € 635.000,- kosten koper. 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 verschillende jaren is gebouwd. Het bestaat deels uit twee en deels uit drie bouwlagen en is opgetrokken uit stenen muren zowel steens muren als spouwmuren en gedeeltelijk is de gevel opgebouwd uit andere materialen, deels houten vloeren (monumentale deel) en grotendeels betonnen vloeren en metselwerk en voorzien van een zadeldak en platte daken. Algemene informatie over het kantoorpand is te vinden in bijlage B8

Het gemeentehuis beschikt nog niet over een energielabel. Voor de levering wordt er een energielabel overhandigd. Het oude deel heeft geen energielabel nodig omdat dit een Rijksmonument betreft. In het beschermde dorpsgebied is in het kader van de Monumentenwet o.a. het gemeentehuis aan de Hegebeintumerdyk 2 door het rijk aangewezen als beschermd monument.

3.2.1 Begane grond / souterrain

De begane grond bestaat uit een entree met hal, receptie, kantoorruimtes, een lift en toiletruimtes. In de centrale hal is een trappenhal en een lift aanwezig. De dienstingang bevindt zich aan de zuidzijde van het gebouw met toegang tot de parkeerplaatsen.

De aanpandige monumentale villa kan intern worden bereikt door de gang waaraan ook toiletgroepen en een vergaderruimte is gerealiseerd. In het souterrain zijn verschillende ruimtes en toiletgroepen gevestigd.

Er is ook een interne verbinding naar een voormalige archiefruimte en het naast gelegen kantoorpand (voormalig politiebureau). Dit deel heeft een eigen keuken, ingang en toiletgroep en beschikt ook over een eigen kadastraal perceel.

De plattegronden van de indeling van de begane grond zijn opgenomen als bijlage B1 t/m B4. De foto's in bijlage B7 geven een impressie van de begane grond, de verdieping van het gemeentehuis.

3.2.2 Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat – evenals de begane grond- uit, verschillende kantoorruimtes. Ook is hier de voormalige raadszaal gevestigd. De technische ruimtes zijn verdeeld over de verschillende verdiepingen. Per verdieping en per gang zijn er toiletruimten met zowel dames- als herentoiletten aanwezig. De lift komt centraal uit op de verdiepingen.

Ook voor de eerste verdieping is een bijlage met plattegrond toegevoegd

3.2.3 Tweede verdieping: zolder / kantine

De verdieping boven het monumentale pand bestaat uit een ruimte waarin de voormalige kantine is gevestigd, inclusief een bar. Deze verdieping is te bereiken via een stalen wenteltrap. Er is geen lift aanwezig. De tweede verdieping boven het meest recent aangebouwde deel is te bereiken via een stenen trap en is als bergruimte ingericht. De tweede verdieping boven het middendeel van het gebouw is een kantoorruimte waar ook de lift uitkomt en waar zich de centrale verwarmingsunit bevindt.

3.3 Overige gebouwen

Naast het gemeentehuis staan er op het terrein nog een tweetal opstallen. Een fietsenstalling en een houten gebouw voor de noodstroomvoorziening (momenteel niet aangesloten).

3.4 Terreinrichting

Op het perceel zijn verhardingen aanwezig in de vorm van een oprit en parkeerplaatsen. Voor het gebouw zijn ook nog een aantal parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen voor het gebouw worden echter niet mee verkocht en blijven beschikbaar voor openbaar gebruik. De bordestrap voor het gemeentehuis valt wel onder de verkoop.

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

3.5 Verkeer en parkeren

Het te verkopen perceel is goed ontsloten. Het voormalige gemeentehuis ligt, komende vanaf de provinciale weg N357, aan de doorgaande weg. Voor zowel de maatschappelijke functie alsook voor een eventuele nieuwe bedrijfsmatige- of woonfunctie zijn er qua bereikbaarheid en verkeersafwikkeling geen belemmeringen te verwachten.

Koper dient te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voor het beoogde gebruik. Bij toetsing volgt de gemeente de CROW-systematiek. Er wordt waar nodig wel rekening gehouden met de bestaande situatie.

3.6 Riolering, kabels en leidingen

Op het terrein lopen verschillende kabels, leidingen en rioleringen. Zie bijlage B5 en B5.1 voor rioleringstekening.

Het pand is aangesloten op het (gemengd) rioolstelsel in Ferwert. Dit wil zeggen dat vuilwater en afvloeiend hemelwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Aan de west-zuidzijde is een rioolpomp (FE280) t.b.v. het drooghouden van de kelder. 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.

4. Ruimtelijke Ordening

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de huidige planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. De huidige planologische mogelijkheden worden bepaald door het vigerende bestemmingsplan Grote Dorpen.

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 september 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 onderzoekspllicht ten

aanzien van de inhoud en inwerkingtreding van de Omgevingswet en de gevolgen daarvan voor zijn/haar situatie.

Op het 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 Grote Dorpen 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 om de geldende bestemming op het perceel te wijzigen. Van deze wijzigingsbevoegdheden kan na invoering van de Omgevingswet geen gebruik meer worden gemaakt. In plaats daarvan zal het toestaan van een ander gewenst gebruik of gewenste activiteit dat strijdig is met het omgevingsplan moeten plaatsvinden via:

- Een volledige wijziging van het omgevingsplan;
In deze situatie worden de planologische regels van het omgevingsplan zelf aangepast, zodat het beoogde gebruik / de beoogde activiteit hier in past.
- Het afwijken van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
Via een vergunning wordt een concrete toestemming op een concreet plan voor nieuw(e) gebruik/ activiteit verleend. In deze situatie blijven de bestaande regels van het omgevingsplan -waarmee het beoogde gebruik/de beoogde activiteit in strijd is- van kracht. Deze regels worden niet aangepast

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 Grote Dorpen.

Het bestemmingsplan bepaalt 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 voorbereiding naar de verkoop van het pand hebben er gesprekken plaatsgevonden met het dorpsbelang van Ferwert / Hegebeintum. Uit die gesprekken is gebleken dat er door het dorp voorkeuren zijn aangegeven met betrekking tot de invulling van het pand. Dit zijn voorkeuren maar geen verplichtingen voor de koper. Ook is niet onderzocht of deze mogelijkheden planologisch haalbaar zijn. De gemeente heeft wel een positieve grondhouding met betrekking tot deze functies met in het bijzonder wonen. De gemeente heeft echter maximaal een inspanningsverplichting maar geen resultaatverplichting met betrekking tot aanvragen voor afwijken of wijzigingen van het

bestemmingsplan (en vanaf 2023 het omgevingsplan). Er wordt nogmaals en nadrukkelijk opgemerkt dat dit geen selectiecriteria zijn. De door het dorp aangegeven voorkeursinvullingen zijn:

1. Woon mogelijkheden
2. Een hotel / restaurant functie. Een café functie is niet wenselijk omdat er tegenover het pand al een café is gevestigd
3. Een “brûsplak”, waarbij er de mogelijkheid wordt geboden voor verschillende activiteiten. Een brûsplak is een plek waar het brûst! En waar:
 - Informatie wordt omgezet tot inspiratie
 - Je wordt aangezet tot vrij en mogelijk anders denken
 - Waar we elkaar ontmoeten en loskomen van de belangen van elke dag
 - We komen tot ideeën die uiteindelijk leiden tot kansrijke acties!

4.3.1 Bestemmingsplan

Voor de huidige mogelijkheden met het pand wordt nadrukkelijk verwezen naar het bestemmingsplan “Grote Dorpen”. Zie voor dit bestemmingsplan www.ruimtelijkeplannen.nl (plannen zoeken, invullen Hegebeintumerweg 2, scrol in de linker kolom naar “grote dorpen”, in de rechterkolom aanklikken “documenten” waar u de voorschriften, plattegronden en de toelichting vindt)

4.3.2 Planologische mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan

Op basis van het vigerend bestemmingsplan “Grote dorpen” gelden voor het te verkopen perceel de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijk (enkelbestemming);
- Beschermd dorpsgezicht Ferwert (dubbelbestemming);
- Verkeer (enkelbestemming).

4.3.3 Rijksmonumentenstatus van de villa

Door de status van Rijksmonument gelden beperkingen voor de Villa. 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 een omgevingsvergunning met betrekking tot monumenten 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. De omschrijving van het monument is als bijlage B6 opgenomen.

4.3.4 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

De onderzoeksresultaten daarvan zijn vastgelegd in de bijlagen (Bijlage g). 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 bijgevoegde bodemonderzoeken in de bijlagen Bg. Indien uit de onderzoeken blijkt dat het nodig is dat er gesaneerd wordt, wordt deze sanering voor de overdracht van het perceel in opdracht en voor kosten van de verkoper uitgevoerd.

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 een aantal 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);

De overige bijlagen 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 voor zover die op dat moment beschikbaar zijn.

6. Eigendomsoverdracht

Datum en tijdstip van de te passeren notariële akte bij Hellema Notaris B.V. in Dokkum zal in onderling overleg tussen Partijen worden bepaald. De notariële akte kan pas gepasseerd worden nadat het gemeentehuis volledig leeg 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. Deze worden naar de potentiële koper gemaïld.

Bijlagen:

Bijlage B – bestaande uit:

- B1. Plattegronden begane grond
 - B1.1 Grietenijhuis
 - B1.2 Grietenijhuis met maten

- B2 Plattegrond deels met maatvoering
 - B2.1 Diverse installaties

- B3. Begane grond indeling
 - B3.1 Begane grond compleet

- B4 Indeling verdieping
 - B4.1 Indeling verdieping huidig

- B5 Riolering
 - B5.1 Revisietekening Riolering

- B6 Monumentenstatus

- B7 Fotoblad

- B8 Gebouw informatie
 - B8.1 Asbest inventarisatie

- B9 Actualiserend bodemonderzoek Gemeentehuis

Conceptkoopovereenkomst met de volgende bijlagen:

- K1 Verkooptekening
- K2 Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Noardeast-Fryslân
- K3 Lijst met roerende zaken

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