

Naam: D. Oegema  
Datum: 5 juni 2020  
Team/teamonderdeel: Programma Omgevingswet  
Telefoonnummer: 541439

## Collegevoorstel

Onderwerp	<b>verkoopovereenkomst De Heemde</b>
Advies	<b>Bespreekstuk</b>
Is er een uiterste behandeldatum?	
Hoofdpoging	
Portefeuillehouder	<b>E.J.F.M. van Mierlo, A. Langius</b>
Openbaar	<b>Openbaar</b>
Raadsvoorstel of raadsbrief	<b>Raadsbrief</b>

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het voormalige schoolgebouw De Heemde – H.R. Holstlaan wordt verkocht aan Knuif Projectontwikkeling B.V., Dollegoorweg 13a te Almelo, ten behoeve de van herontwikkeling van het gebouw tot 8 koopappartementen.

### Voorgesteld besluit

1. Te verkopen aan Knuif Projectontwikkeling B.V., Dollegoorweg 13a te Almelo, het pand, kadastraal bekend gemeente Ambt Almelo, sectie H, nummer 14329, ter grootte van 3.100 m<sup>2</sup>, staande en gelegen aan H.R. Holstlaan 61 (voormaling schoolgebouw De Heemde), tegen een prijs van € 140.000,--, kosten koper.
2. Deze verkoop te laten plaatsvinden onder de voorwaarden zoals die zijn verwoord in de bijgesloten verkoop- en herontwikkelings/realisatieovereenkomst voormalige school De Heemde-H.R. Roland Holstlaan 61 Almelo;
3. Over te gaan tot gunning en verkoop van het pand H.R. Holstlaan 61 voor het bedrag van € 140.000,- kosten koper.
4. Het nettoresultaat van deze verkoop ten bedrage van € 140.000,- toe te voegen aan de algemene reserve.
5. De Raad voor te stellen de begroting 2020 bij verzamelbesluit in de najaarsrapportage te wijzigen.
6. De raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsbrief, nr. Raad 2006126 en de brief op iBabs te plaatsen.

### Inleiding

In het kader van de veranderende rol van de overheid, waar de in te voeren Omgevingswet een ieder toe stimuleert en als onderdeel van de te ontwikkelen Omgevingsvisie, is de pilot De Heemde opgestart. Het betreft het leegstaande schoolgebouw aan de Henriëtte Roland Holstlaan. Deze pilot is opgestart als leertraject dat ons de mogelijkheid biedt vraagstukken op een creatieve en interactieve wijze aan te vliegen en om een omgeving te creëren voor integrale samenwerking en interactie met de samenleving.

Tevens is de pilot gestart met de bedoeling dat een concreet plan ontstaat voor de herbestemming van De Heemde.

Op 22 januari 2019 heeft het college besloten Team Samen de Heemde, aan te wijzen als voorkeurspartij voor de herontwikkeling van het leegstaande schoolgebouw De Heemde aan de

Henriëtte Roland Holstlaan en om dit team uit te nodigen om, binnen de eerder vastgestelde uitgangspunten hun idee verder uit te werken tot een realiseerbare herbestemming van De Heemde.

Na dit besluit is een programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen is als bijlage bij de overeenkomst opgenomen.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

1. dat het gebouw zichtbaar moet zijn vanuit de omgeving. Dit betekent onder meer dat de bergingen de zichtbaarheid niet mogen blokkeren.
2. Voor het beschreven woningtype wordt uitgegaan van de specificatie "koopwoningen goedkoop". De maximale norm voor dit type woning is 2,0 parkeerplaats per wooneenheid. Vanwege de parkeersituatie in de aanliggende straat (geen overcapaciteit) wordt vastgehouden aan deze norm. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en wordt compact weergegeven met een minimale ontsluitingsstructuur.

## Beoogd effect

In het kader van de in te voeren Omgevingswet is de pilot De Heemde opgestart, met de bedoeling het leegstaande schoolgebouw te herontwikkelen in samenspraak met de buurt. De buurt heeft de gelegenheid gehad mee te denken in deze herontwikkeling. Bij de keuze van de ontwikkeling heeft de buurt een doorslaggevende stem gehad. Dit was een van de uitgangspunten bij de start van de pilot, naast het uitgangspunt dat de herbestemming een toegevoegde waarde moet hebben voor de buurt en dat de opbrengst van pand en kavel marktconform moet zijn.

## Argumenten voor

### 1.1. *Door middel van een participatieproces is een voorkeur uitgesproken*

In het kader van de in te voeren Omgevingswet en als onderdeel van de op te stellen Omgevingsvisie is de pilot De Heemde gestart, met o.a. als doel om te experimenteren met vernieuwende participatieprocessen.

### 1.2. *Het voorkeursidee kan rekenen op draagvlak in de buurt.*

De ideeën zijn door zowel de vakjury als de buurt beoordeeld op de betekenis voor de buurt.

### 1.3. *Vastgoedportefeuille wordt kleiner*

Door de verkoop van dit voormalig schoolgebouw wordt een bijdrage geleverd aan de opgave om de vastgoedportefeuille van de gemeente te verkleinen. De opbrengst kan worden toegevoegd aan de algemene reserve.

## Kanttekeningen

### 2.1. *De financiële haalbaarheid is niet de enige haalbaarheidsfactor waar rekening mee moet worden gehouden*

Er zal sprake zijn van een ruimtelijke procedure om de bouw van appartementen mogelijk te maken. De kans op zienswijzen/bezwaren zal, gezien het participatieproces dat is doorlopen, gering zijn, maar blijft altijd aanwezig.

### 2.2. *Strijdigheid met het bestemmingsplan*

De Heemde, gelegen op het perceel Henriëtte Roland Horstlaan 61 in Almelo, is gelegen in het bestemmingsplan "Ossenkoppelerhoek" en heeft de bestemming "Maatschappelijk-1".

Op grond van de bestemming zijn geen appartementen toegestaan. De appartementen worden opgericht binnen het bestaande gebouw.

#### *Ruimtelijke procedure*

In artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo is aangegeven dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Deze strijdigheid kan via een omgevingsvergunning worden opgeheven middels "de kruimellijst" (bijlage II, artikel 4 Bor, lid 9: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein).

Voor afwijkingen van het bestemmingsplan die vallen onder de kruimelgevallen, geldt onder de Wabo de reguliere procedure. De beslistermijn is 8 weken na het inkomen van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn mogelijk. Er is geen terinzagelegging. De termijn van 8 weken kan worden verlengd.

Bij de aanvraag moet gemotiveerd worden dat het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid. Er mogen geen belemmeringen zijn vanuit bijvoorbeeld de milieuregelgeving, verkeer, flora- en fauna, etc. Deze motivering wordt opgenomen in een ruimtelijke onderbouwing, welke bij de aanvraag wordt gevoegd. In verband hiermee is door de heer Knuif een planschadeovereenkomst ondertekend.

## **Alternatieven**

nvt

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

Randvoorwaarde is dat er sprake is van een marktconforme opbrengst.

Door Boers & Lem is een residuele waardeberekening gemaakt voor het voormalige schoolgebouw. Het schoolgebouw zal voor de taxatiewaarde worden verkocht.

Op het pand zit geen boekwaarde meer. De winst is dus € 140.000,-

Wij stellen voor:

1. Over te gaan tot gunning en verkoop van het pand H.R. Holstlaan 61 voor het bedrag van 140.000 euro kosten koper.
2. Het nettoresultaat van deze verkoop ten bedrage van €140.000,- euro toe te voegen aan de algemene reserve.
3. De Raad voor te stellen de begroting 2020 bij verzamelbesluit in de Najaarsrapportage te wijzigen.

## **Uitvoering**

Door de heer Knuif zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

## **Bijlagen**

1. Verkoop- en herontwikkelings/realisatieovereenkomst voormalige school De Heemde- H.R. Roland Holstlaan 61 Almelo, nr. Int. 72058 (**niet-openbaar**)  
bijlagen:  
Verkooptekening nr. Int. 72630  
Programma van eisen nr. Int. 72683  
Planschadeovereenkomst Int. 72705  
Schetsontwerp nrs. Int. 72685, 72686, 72687
2. Raadsbrief nr. Raad 6126

---

## **Procesinformatie**

Zoals gebruikelijk is aan de koper een formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties uitgereikt en deze is ingevuld door hem. Dit formulier is getoetst en geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

### *Intern overleg*

De overeenkomst is opgesteld door het team Vastgoed en dit voorstel is in overleg met het team Vastgoed tot stand gekomen.

### *Afstemming met portefeuliehouders*

Afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken portefeuliehouders.

### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard

### **Communicatie over het besluit**

Regulier. De raad wordt geïnformeerd d.m.v. een raadsbrief.