

Gemeente Almelo
t.a.v. de heer drs. J. Andela
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Enschede, 28 februari 2014
Onze ref.: Mth/JO

Betreft: **Aankoop huidige locatie stadhuis Almelo – versie 2**

Geachte heer Andela,

Namens onze opdrachtgever Simy Onroerend Goed B.V. doen wij u een enigszins aangepast voorstel inzake aankoop van de hieronder omschreven onroerende zaak tegen de navolgende condities:

Omschrijving aan te kopen object

De huidige locatie van het stadhuis te Almelo, bestaande uit opstallen met ondergrond erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Stadhuisplein 1 te 7607 EK Almelo, kadastraal bekend Gemeente Ambt Almelo, sectie K, no. 3106, groot 3 ha 63 a 80 gedeeltelijk, zoals globaal aangegeven op de bij deze bieding gevoegde kaart.

Verkoper

Gemeente Almelo, gevestigd te 7607 EK Almelo, Stadhuisplein 1 (correspondentieadres: Postbus 5100, 7600 GC Almelo).

Koper

Simy Onroerend Goed B.V., gevestigd te 7553 GH Hengelo, Binnenhavenstraat 63, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08127316., dan wel een nader te noemen meester.

Koopsom

€ 500.000,-- k.k. (zegge: vijfhonderdduizend euro kosten koper).

ten Hag groep
heeft vestigingen in:
Enschede
Almelo
Apeldoorn
Deventer
Doetinchem
Hengelo (O)
Zutphen
Zwolle

kantoor Enschede
makelaars / adviseurs o.g.
J.H.A. ten Hag
drs. M.J.A. ten Hag MRE MRICS
C.J.M. de Kinkelder
mr O. Kromhof
B.H.J. Seelen
G.B. Suters
bedrijfsjurist
mr J.A. Sanderink

ten Hag
bedrijfsmakelaars b.v.
Postbus 438
7500 AK ENSCHEDE
Boulevard 1945 no. 20
7511 AE ENSCHEDE
T 053 – 8506070
F 053 – 8506060
W www.tenhag.nl
E bedrijfsmakelaars@tenhag.nl
KvK Enschede 06068236
IBAN: NL82INGB0669464996
BIC : INGBNL2A
IBAN: NL59ABNA0451439244
BIC : ABNANL2A
BTW-nr: NL008771492B01

Bestemming

De aan te kopen onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum", vastgesteld door de raad op 17 september 2013. De vigerende bestemming luidt "dienstverlening". Voor meer informatie verwijzen wij kortheidshalve naar de aan dit schrijven gehechte bestemmingsinformatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl d.d. 27 december 2013).

Ten behoeve van het toekomstige gebruik maken wij een voorbehoud voor de verkrijging van de wijziging van deze bestemming naar een zo ruim en flexibel mogelijke bestemming met ondermeer - doch niet uitsluitend - (zorg)wonen, kantoren, cultuur, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, leisure, horeca. In dit kader wordt tevens verwezen naar de als bijlage aan dit schrijven gehechte concept "memo herbestemmen vml stadhuis Almelo" d.d. 22 januari 2014 welke is opgemaakt door Jaap de Zeeuw van Bureau Ruimtewerk projectmanagement en gebiedsontwikkeling.

Ten aanzien van dit voorbehoud is in deze bieding een ontbindende voorwaarde opgenomen.

Inspanningsverplichting verkoper

Verkoper zal zich volledig inspannen teneinde voor de aan te kopen onroerende zaak op de kortst mogelijke termijn een bestemmingswijziging mogelijk te maken naar een zo ruim en flexibel mogelijke bestemming met ondermeer - doch niet uitsluitend - (zorg)wonen, kantoren, cultuur, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, leisure, horeca. Daarbij zal verkoper gebruik maken van alle aan haar ter beschikking staande publiekrechtelijke middelen om de wijzigingsprocedure zo snel mogelijk te doorlopen. Verkoper zal koper periodiek op de hoogte stellen van de stand van zaken ten aanzien van de voortgang van de procedure(s). Koper zal waar nodig haar medewerking verlenen.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente als publiekrechtelijke partij gebonden is aan (publiekrechtelijke) regelgeving en dat zij in dat kader niet kan instaan voor eventuele vertraging in de voortgang van de procedures als gevolg van door derden ingediende zienswijzen.

Opleveringsniveau van het verkochte

In de huidige staat, vrij van huur en gebruik, leeg en ontruimd.

Aanvaarding

N.o.t.k. doch zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van het nieuwe stadhuis.

Datum eigendomsoverdracht en betaling

Eigendomsoverdracht en betaling: binnen één maand nadat door koper geen beroep meer kan worden gedaan op één dan de hieronder opgenomen ontbindende voorwaarden en het object leeg en ontruimd kan worden opgeleverd.

Asbest

Verkoper verklaart dat er geen asbest in de aan te kopen onroerende zaak aanwezig is.

Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien:

- A) Koper op een nader te bepalen datum voor de financiering en/of krediet van de aan te kopen onroerende zaak alsmede de herontwikkeling van de aan te kopen onroerende zaak geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft verkregen, zulks onder de bij de grote erkende geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
- B) Verkoper en koper komen de volgende bepalingen overeen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak:
1. Betreffende de eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de aan te kopen onroerende zaak zal door koper opdracht voor een verkennend bodemonderzoek worden gegeven aan een daartoe erkende instelling, waarvan de kosten, ongeacht de uitkomst van het onderzoek, ten laste komen van verkoper en koper, ieder voor de helft. Koper zal een afschrift van het rapport van dit onderzoek aan verkoper ter hand stellen.
 2. De koopovereenkomst kan door zowel verkoper als koper worden ontbonden, indien vóór een nader te bepalen datum verontreiniging van de grond en/of het grondwater wordt geconstateerd welke is aan te merken als ernstige verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming c.q. waardoor het aan verkoper en koper bekende voorgenomen gebruik door koper niet mogelijk is.
 3. Partijen verplichten zich over en weer aan het laten uitvoeren van het hierboven bedoelde onderzoek mee te werken. Zowel verkoper als koper dienen er zorg voor te dragen dat de mededeling dat zij de ontbinding inroepen uiterlijk op de vijfde werkdag na datum waarvan in de hierboven genoemde ontbindende voorwaarde sprake is door wederpartij is ontvangen. Deze mededeling dient bij aangetekend schrijven alsmede goed gedocumenteerd te geschieden. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.
 4. Ingeval verkoper en/of koper geen gebruik maakt van het hierboven genoemde recht om de ontbinding van overeenkomst in te roepen, komen partijen ten aanzien van de onroerende zaak het volgende overeen: Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de aan te kopen onroerende zaak wordt uitgesloten.

Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit aanwezigheid van grond- en/of grondwaterverontreiniging in de onroerende zaak kan voortvloeien..

- C) Op uiterlijk op een nader te bepalen datum ten behoeve van het voorgenomen gebruik van de aan te kopen onroerende zaak door koper, het te wijzigen vigerende Bestemmingsplan Centrum niet gewijzigd door de gemeente Almelo is vastgesteld in een zo ruim en flexibel mogelijke bestemming met ondermeer - doch niet uitsluitend: (zorg)wonen, kantoren, cultuur, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, horeca.

In dit kader wordt tevens verwezen naar de als bijlage aan dit schrijven gehechte concept "memo herbestemmen vml stadhuis Almelo" d.d. 22 januari 2014 welke is opgemaakt door Jaap de Zeeuw van Bureau Ruimtewerk projectmanagement en gebiedsontwikkeling.

De aanvraag voor deze benodigde bestemmingsplanwijziging wordt in opdracht van en voor rekening en risico door koper ingediend en alle kosten en schade met betrekking tot de planologische realisatie, waaronder begrepen - doch niet uitsluitend - de kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan, de eventuele planschade, de kosten voor de aanvraag/verkrijging van de benodigde vergunningen e.a., komen voor rekening van koper.

Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde wijziging van het thans geldende bestemmingplan Bestemmingsplan Centrum te verkrijgen. Daarbij verplicht verkoper zich om haar volle medewerking te verlenen aan de planvorming en het wijzigen van de bestemming in een ruime en flexibele bestemming met ondermeer - doch niet uitsluitend - (zorg)wonen, kantoren, cultuur, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, horeca, en verklaart verkoper dat zij daartoe de meest snelle procedure zal ondersteunen (coördinatieregeling, Crisis- en Herstelwet, etc.)

- D) Koper op uiterlijk op een nader te bepalen datum niet in het bezit is van een schriftelijke verklaring van zowel Achmea als de Ontwikkelingscombinatie waarin zowel Achmea als de Ontwikkelingscombinatie verklaren onherroepelijk af te zien van hun beider rechten ten aanzien van de aan te kopen onroerende zaak zoals deze zijn opgenomen in de tussen verkoper, Achmea en de Ontwikkelingscombinatie gesloten Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebied Almelo d.d. 27 juni 2008, waardoor koper het recht van zelfrealisatie voor de aan te kopen locatie verkrijgt en het koper derhalve vrij staat om in eigen beheer over te gaan tot de voorgenomen herontwikkeling van de aan te kopen locatie.

- E) Koper op uiterlijk op een nader te bepalen datum, nadat de resultaten van het voor rekening van koper uit te voeren onderzoek door een onafhankelijk deskundige bij koper bekend zijn geworden, en die resultaten voor koper - gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik van de aan te kopen onroerende zaak en/of de negatieve invloed van de eventuele uitkomsten van het onderzoek op de financiële haalbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling - redelijkerwijs niet voor koper aanvaardbaar is, één en ander geheel en uitsluitend ter beoordeling van koper.
- F) Indien op uiterlijk op een nader te bepalen datum uit het door en voor rekening van verkoper uit te voeren en aan koper aan te leveren erfdienstbaarhedenonderzoek sprake blijkt te zijn van dusdanig bezwarende erfdienstbaarheden die het - gezien het aan koper en verkoper bekende voorgenomen gebruik van de aan te kopen onroerende zaak - redelijkerwijs niet voor koper aanvaardbaar zijn, één en ander geheel en uitsluitend ter beoordeling van koper.

Bijzonderheden

Verkoper verplicht zich haar volle medewerking te verlenen aan bespoediging bij de aanvraagprocedures voor ondermeer, doch niet uitsluitend: subsidies, bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsvergunning(en) en overige vergunningen, ontheffingen e.a.

Bij deze bieding hebben wij rekening gehouden met de veronderstelde kosten van het strippen en interne sloop van de opstallen. Graag vullen wij in de komende periode in overleg met u de hierboven opengelaten data van de ontbindende voorwaarden A t/m F in.

De biedende partij is voornemens met de Gemeente Almelo - vóór aankoop van de onderhavige onroerende zaak - nadere afspraken te maken over de mogelijkheid tot gebruik van parkeerplaatsen in parkeergarage 9 door toekomstige bewoners/ gebruikers van de aan te kopen onroerende zaak.

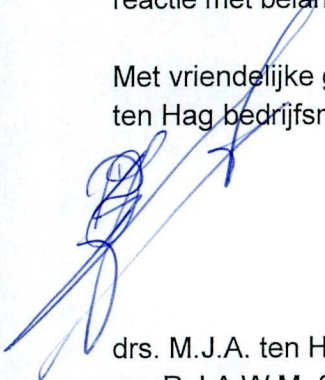
Wanneer partijen tot overeenstemming komen over de verwerving van de onderhavige onroerende zaak door koper, dan heeft koper de intentie om – ten behoeve van de verbouwing en renovatie van de onderhavige onroerende zaak – mensen uit Almelo en omgeving, die momenteel een afstand tot de arbeidsmarkt hebben, in te schakelen.

Deze aanbieding wordt door onze opdrachtgever gestand gedaan tot uiterlijk maandag 9 juni 2014, 12.00 uur. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, verzoeken wij u de kopie van dit schrijven voor akkoord ondertekend aan ons kantoor te retourneren.

In het vertrouwen u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan, zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
ten Hag bedrijfsmakelaars b.v.

Voor akkoord:
Gemeente Almelo



drs. M.J.A. ten Hag MRE MRICS/
mr. R.J.A.W.M. Schuurman

Naam tekeningsbevoegde persoon

Datum: _____ 2014

Bijlagen:

- Kadastrale kaart (reeds in uw bezit)
- Bestemmingsplan (reeds in uw bezit)
- Concept "memo herbestemmen vml stadhuis Almelo" d.d. 22 januari 2014 welke is opgemaakt door Jaap de Zeeuw van Bureau Ruimtewerk projectmanagement en gebiedsontwikkeling



memo

herbestemmen vml stadhuis Almelo

CONCEPT

Thorbeckegracht 39
8011 VN Zwolle
t 038 425 43 21
f 038 425 43 28
info@bureauruimtewerk.nl
www.bureauruimtewerk.nl
KvK Zwolle 05063418
BTW NL8129.31.919B01

datum

Zwolle, 22 januari 2014

afzender

Jaap de Zeeuw

Herbestemmen vml. stadhuis Almelo

De gemeente Almelo gaat het huidige stadhuis verlaten en trekt in de loop van 2014 in een nieuw gebouw. Het gebouw dat wordt verlaten is ontworpen door J.J.P. Oud, één van de oprichters van de Stijl groep. Het is het laatste ontwerp van Oud, dat in de visie van velen behouden zou moeten blijven.

Voor het herbestemmen van het voormalig stadhuis van de gemeente Almelo is een initiatief genomen door de Coöperatie Herbestemmen Gebouwen, die haar plannen heeft ontvouwd op de website Het huis van de stad Almelo.

Ten behoeve van deze herbestemming zal het bestemmingsplan ter plaatse moeten worden gewijzigd. De huidige bestemming is namelijk 'dienstverlening' en gezien de vele activiteiten en functies die de initiatiefnemers voor de herbestemming in gedachten hebben, zal een veel bredere bestemming nodig zijn.

Bestemming 'Gemengd'

Het her te bestemmen gebouw zou de bestemming 'Gemengd' moeten krijgen. De bestemming 'Gemengd' wordt gekozen omdat hetzelfde perceel meer dan twee 'centrumdoeleinden' dient te omvatten, waaronder in het onderhavige geval, horeca, wonen, cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen.

Hieronder worden de verschillende subbestemmingen die onder 'Gemengd' kunnen vallen, beschreven.

Horeca

De eerste subbestemming is Horeca, zijnde 'het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf'. Deze bestemming valt uiteen in een aantal categorieën, namelijk categorie 1t/m 6, welke in principe allemaal gewenst zijn in onderhavige situatie.





Horeca, categorie 1

Dit zijn horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden). Binnen deze categorie vallen zaken als cafetaria, koffiebar, lunchroom, tea-room, bistro en/of restaurant.

Horeca, categorie 2

Dit zijn horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn, zoals biljartcentrum, café, zalenverhuur, maar ook een foyer (ten behoeve van de culturele voorzieningen).

Horeca, categorie 3

Hieronder vallen café, bar, eetcafé, en dergelijke.

Horeca, categorie 4

Onder deze categorie vallen de wat grotere bedrijven, zoals restaurant, koffiehuis, lunchroom en ijssalon

Horeca, categorie 5

Dit is de categorie Hotel; een bedrijf, 'dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie'.

Horeca, categorie 6

Horeca 6 is een vorm van zelfstandige horeca die gekoppeld is aan een culturele functie. Panden die in aanmerking komen voor horeca 6 zijn panden waarin een culturele instelling is gevestigd met een programmering die bestaat uit een mix van verschillende activiteiten. Horeca maakt deel uit van deze activiteiten. Bij deze panden is het afscheiden van de horecacomponent zeer lastig en/of fysiek niet mogelijk, omdat de horeca-activiteit over het algemeen plaatsvindt in de hoofdruimte.

Door alle horeca categorieën op te nemen in de Regels van het bestemmingsplan, ontstaat maximale flexibiliteit om het gebouw in te richten en de verschillende voorzieningen een plek te geven (bijvoorbeeld een restaurant op de begane grond, een hotel op de bovenste verdieping en een koffiebar gekoppeld aan de theaterzaal/foyer).

Cultuur en ontspanning

Deze bestemming wordt opgenomen, omdat er kansen zijn op een vestiging van een theaterzaal en een expositieruimte in het gebouw. Ook wordt bekeken of het opnemen van wellness (eventueel gekoppeld aan een hotel en/of aan sportvoorzieningen) een mogelijkheid is.

De bestemming houdt in 'het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning'. Hieronder vallen onder andere zaken als ateliers, bowlingbanen, creativiteitscentra, musea, muziekschool, muziektheaters, sauna, theater en/of wellness.





Woondoeleinden

Er wordt gedacht aan het positioneren van enkele luxe appartementen in 'de punt' van het gebouw en verder het op de verdiepingen opnemen van appartementen voor jongeren dan wel zorgappartementen (c.q. een soort aanleunwoningen met zorg onder handbereik).

Daarom wordt de bestemming Woondoeleinden opgenomen voor het gebouw. In de bestemming Woon-doeleinden wordt geen onderscheid gemaakt tussen diverse woonvormen. Dit geldt dus zowel voor appar-tementen algemeen, appartementen voor jongeren, seniorenwoningen, dan wel andere vormen van wo-nen.

Kantoor

Binnen de bestemming Gemengd is ruimte voor de bestemming Kantoor, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' dient opgenomen te worden ten behoeve van een aantal specifieke functies die in het gebouw gedacht zijn. Omdat nu nog niet geheel duidelijk is welke functies dit zullen worden, dient deze omschrijving ruim van opzet te zijn. Hieronder vallen bijvoorbeeld onderwijsvoorzienin-gen, eventueel kinderopvang, (para)medische en verpleegvoorzieningen c.q. bejaardenvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, culturele voorzieningen (zoals een theaterzaal en/of expositieruimte) en voorzie-ningen van openbaar nut. Onder deze laatste kunnen ook worden verstaan werkplekken voor flexwerkers c.q. werkruimtes voor jonge innovatieve ondernemers. Deze voorzieningen kunnen ook gekoppeld worden aan het hotel dan wel aan de eventuele zalenverhuur en uiteraard aan de horeca (koffie- en lunchvoorzie-ning).

Ook eventuele recreatieve voorzieningen zijn onder deze bestemming onder te brengen. Dergelijke recre-atieve voorzieningen kunnen planologisch vaak niet goed onderscheiden worden van maatschappelijke doeleinden. Een aantal van die voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een sportschool, heeft zowel een recrea-tieve als een onderwijsfunctie, terwijl bijvoorbeeld een fitnessruimte overdag kan worden gebruikt voor de onderwijsfunctie en in de avonden kan worden verhuurd aan sportclubs of ten dienst kan staan van het hotel.

Conclusie

Voor het hergebruik van het vml stadhuis van Almelo is het noodzakelijk dat de huidige bestemming '**Dienstverlening**' wordt omgezet in een bestemming '**Gemengd**', met daaronder een uitgebreide be-schrijving en onderverdeling in de categorieën **horeca, cultuur en ontspanning, woondoeleinden en maatschappelijk**.

BEWIJS VAN AFGIFTE **(aan sector Klantcontactcentrum)**

**Naam: Drs. M.J.A. ten Hag / Mr. R.J.A.W.M. Schuurman
Ten Hag Makelaarsgroep**

Adres: Postbus 438

Woonplaats: 7500 AK Enschede

Onderwerp:

Aankoop huidige locatie stadhuis Almelo versie 2

Almelo,

Datum: 28 feb. 14

paraaf:



**N.B. : Aan dit bewijs van afgifte kunnen geen rechten worden ontleend v.w.b.
ontvankelijkheid of inhoudelijke beoordeling van uw aanvraag/brief.**