

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: N.V.T.	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Luc Hotterbeekx	Tel.: (0495) 575 512
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006708

**ONDERWERP**

Verkoop onroerende zaak aan de Molenweg 14 te Stramproy, voorheen basisschool "De Duizendpoot".

**ADVIES**

1. Instemmen met de verkoop van de onroerende zaak aan de Molenweg 14 te Stramproy, voorheen basisschool "De Duizendpoot".
2. Voorstellen aan de gemeenteraad om eventuele wensen en/of bedenkingen betreffende onderhavige verkoop kenbaar te maken.
3. Opleggen van geheimhouding zonder eindtermijn aan de gemeenteraad van onderliggende taxatie ingevolge artikel 10 lid 2 sub b en sub g W.O.B.

**TOELICHTING**

Het onderliggende taxatierapport is niet openbaar vanwege de financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling van partijen.

Relatie met vorig voorstel:  
Niet van toepassing.

Algemeen:  
Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Argumenten:  
Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Weert, 27 november 2013  De directeur, 	Commissie Ruimtelijke Ordering van 28 november 2013	S		B	W	W	W	W
	Raad van 11 december 2013	akkoord  bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 3 december 2013								

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Akkoord  | <input type="checkbox"/> Niet akkoord      |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.:   |  |

Beslissing d.d.:

**Akkoord met advies**  
 Nummer: 11  
**03 DEC. 2013**

De secretaris

Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

### **JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Niet van toepassing.

### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Niet van toepassing.

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

*Nadere specificatie:* Koper en Makelaar.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Vastgoedcluster, afdeling Projectontwikkeling, dhr. Henk Beelen en dhr. Mathieu Dolders

Afdeling Ruimtelijk Beleid, mevr. Marian Arts.

Grondbedrijf, dhr. Peter Kuppens.

Extern:

Taxateur en makelaar, Hermans Makelaardij.

### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Taxatierapport "De Duizendpoot" (GEHEIM).

Vergadering van de gemeenteraad van 11 december 2013

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Luc Hotterbeekx

Nummer raadsvoorstel: RAD-000921

Doorkiesnummer : (0495) 575 512

Agendapunt: 29

### ONDERWERP

Kenbaar maken van eventuele wensen en/of bedenkingen betreffende de verkoop van de onroerende zaak aan de Molenweg 14 te Stramproy, beter bekend als voormalige basisschool "De Duizendpoot".

### AANLEIDING EN DOELSTELLING

De locatie van "De Duizendpoot" aan de Molenweg 14 te Stramproy is vrijgekomen als gevolg van de bouw van een brede school in Stramproy. De locatie is tijdelijk in eigendom gehouden in afwachting van de definitieve vaststelling van het voorzieningenplan Stramproy. Nu gebleken is dat de locatie niet nodig is om in algemene maatschappelijke functies te voorzien, staat herontwikkeling open. De onroerende zaak is daarmee te beschouwen als overtollig vastgoed.

Woningstichting Sint Joseph Stramproy is de voorbereidingen aan het treffen voor de herontwikkeling van 24 bejaardenwoningen aan de Prinses Irenestraat, Willibrordusstraat, Lambertusstraat en Servatiusstraat (allen te Stramproy), ook wel bekend als Willibrordushof. Het betreft woningen uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Ze voldoen niet meer aan de hedendaagse en toekomstige kwaliteitseisen voor seniorenwoningen. De Woningstichting heeft daarom besloten de woningen te slopen en er 30 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.

Gaandeweg de projectvoorbereiding van Willibrordushof kwam de locatie van "De Duizendpoot" in beeld, met het uiteindelijke doel ter plaatse begeleid wonen voor 10 huishoudens te realiseren. De woningen die in "De Duizendpoot" gerealiseerd worden kunnen dan in eerste instantie ingezet worden voor tijdelijke huisvesting voor 10 huishoudens die in Willibrordushof wonen. Voor de overige huishoudens van Willibrordushof kan sprake zijn van één van de volgende situaties:

- voor een aantal huishoudens geldt geen huurbescherming, omdat ze onder de Leegstandswet huren;
- een aantal huishoudens heeft te kennen gegeven uit Stramproy te willen vertrekken zodra ze voor de verhuiskostenvergoeding in aanmerking komen;
- de resterende huishoudens kunnen worden opgevangen binnen de bestaande woningen, die vrijkomen als gevolg van mutatie.

Het voordeel is dat geen dure tijdelijke huisvesting hoeft te worden gerealiseerd. "De Duizendpoot" wordt uiteindelijk, na afronding van Willibrordushof, verhuurd aan een zorginstelling voor begeleid wonen. Dit betreft een voorziening die in Stramproy nog niet voorhanden is.

### PROBLEEMSTELLING

Wij hebben op 26 november 2013 het bericht van Woningstichting Sint Joseph Stramproy ontvangen dat de borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verleend wordt en dat daarmee de financiering voor het project Willibrordushof en "De Duizendpoot" rond is. Dat is de reden dat wij niet eerder een besluit over de verkoopovereenkomst konden nemen en daardoor niet eerder dit voorstel aan uw raad konden doen.

Voor het project Willibrordushof en "De Duizendpoot" is op grond van de motie Bouw een subsidie toegekend van € 357.609,-- door de provincie Limburg. Voorwaarde is dat vóór 1 januari 2014 wordt gestart met de uitvoering van het project.

### **OPLOSSINGSRICHTINGEN**

Gelet op het verkoopbeleid van het Vastgoedcluster, afdeling Projectontwikkeling, past deze transactie binnen de voorgestelde verkoopstrategie. De onroerende zaak wordt verkocht voor € 360.000,--, op basis van onderliggende taxatie.

Aangezien dat Woningstichting Sint Joseph Stramproy vóór 1 januari 2014 dient te starten met de uitvoering van het project is onderhavig voorstel in overleg met de griffier opgesteld met het verzoek aan uw raad op 11 december 2013 hierop te besluiten.

### **COMMUNICATIE**

De huurders zijn door Woningstichting Sint Joseph Stramproy meerdere malen geïnformeerd over de plannen. Zij hebben ook ingestemd met de plannen.

De herontwikkeling van Willibrordushof en "De Duizendpoot" is planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy, dat op 26 juni 2013 door uw raad is vastgesteld.

### **EVALUATIE**

Niet van toepassing.

### **ADVIES RAADSCOMMISSIE**

- Het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is:
  - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;  
agenderen als bespreekstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
  - ◆ Geen.

### **VOORSTEL COLLEGE**

1. Kennisnemen van en wensen en/of bedenkingen kenbaar maken betreffende de verkoop van de onroerende zaak aan de Molenweg 14 te Stramproy.
2. Bekrachten van de geheimhouding van het onderliggende taxatierapport zonder eindtermijn op basis van artikel 10 lid 2 sub b en sub g W.O.B.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,  
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



*Nummer raadsvoorstel: RAD-000921*

## **RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 december 2013;

b e s l u i t :

1. Geen wensen en/of bedenkingen uit te brengen betreffende de verkoop van de onroerende zaak aan de Molenweg 14 te Stramproy, "De Duizendpoot".
2. Bekrachtigen van de geheimhouding van het onderliggende taxatierapport zonder eindtermijn op basis van artikel 10 lid 2 sub b en sub g W.O.B.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 december 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans

**KOOPOVEREENKOMST**

1. De ondergetekenden, **de gemeente Weert**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.J.H.M. van Tilburg, afdelingshoofd Projectontwikkeling en hierna te noemen "de verkoper"
2. Woningstichting Sint Joseph Stramproy, kantoorhoudende te Stramproy, Sint Willibrordusstraat 2a, 6039 CA, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Sebregts, hierna te noemen "de koper",

**KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING.**

De verkoper verklaart hierbij te hebben verkocht aan de koper die verklaart te hebben gekocht:

een pand aan de Molenweg 14 met opstallen en aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin staande en gelegen te Stramproy, Molenweg 14, 6039 RH, zijnde een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Weert, sectie B 1119, groot ca. 00.43.89 ha zoals geel gekleurd is aangegeven op bijgevoegde verkooptekening L 2124, hierna ook te noemen "het verkochte",

door de koper te gebruiken als herontwikkelingslocatie ten behoeve van haar stichtingsactiviteiten.

**KOOPPRIJS.**

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop geschiedt voor een koopprijs van € 360.000 (zegge: driehonderdzestigduizend euro) k.k.. Het voornoemde bedrag van deze verkoop en koop zal door de koper worden voldaan, door storting bij de notaris.

**BEDINGEN.**

Voormelde overeenkomst is gesloten onder de volgende bedingen:

**Artikel 1: Betaling koopsom / kosten, rechten en overdrachtsbelasting.**

1. Uiterlijk bij de notariële overdracht dient de koopsom door de koper te worden voldaan.
2. Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van koper;
3. De levering van het verkochte vindt plaats na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van de eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting

belaste onroerende zaak aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

**Artikel 2: Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.**

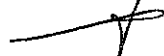
1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren dat:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten - behoudens erfdienstbaarheden, indien die zouden bestaan - en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de verkoper noch de koper daaraan rechten en vindt er geen verrekening plaats.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, toestand en hoogteligging waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

**Artikel 3: Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.**

1. De feitelijke levering vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte.
2. Vanaf de datum van de notariële akte komen de lasten en baten van het verkochte voor rekening van koper.
3. Het risico van het verkochte wordt vanaf de datum van de notariële akte van levering gedragen door de koper.
4. Alle zakelijke lasten van het verkochte komen vanaf 1 januari 2014 ten laste van koper.

**Artikel 4: Staat van de onroerende zaak, gebruik.**

1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijving daarvan.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akten(n).
3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als pand. Koper is voornemens het object te verbouwen tot meerdere wooneenheden. Koper is ervan op de hoogte dat hij voor eigen rekening en risico een wijziging in de bestemming van het pand dient aan te vragen.  
Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.





- Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.
- Verkoper staat ook niet in voor de aanwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.
4. Milieu - technisch Adviesburo Heel BV heeft in opdracht van de gemeente Weert een verkennend bodemonderzoek voor het pand Molenweg 14 opgesteld, dit rapport is op 22 maart 2013 opgesteld.  
Het bodemonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van een bestemmingswijziging. Het bodemonderzoeksbureau, de veldwerker(s) (persoonlijk) en het laboratorium zijn in het kader van het "Besluit uitvoeringskwaliteit bodemonderzoeken" (Kwalibo) gecertificeerd. Het onderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd. Uit het vooronderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en daarom onverdacht is. Het vooronderzoek naar asbest heeft ook uitgewezen dat de onderzoekslocatie asbestonverdacht is. Bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit (grond en grondwater) geen belemmering vormt voor de geplande bestemmingswijziging.
  5. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
  6. Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

#### **Artikel 5: Planschade.**

Planschades voortkomende uit bestemmingswijzigingen van de gekochte onroerende zaak zijn voor rekening van koper ingevolge de bijbehorende planschadeovereenkomst.

#### **Artikel 6: Overdracht.**

1. De notariële akte wordt opgemaakt binnen twee maanden nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend.
2. De notariële akte wordt verleden door notariskantoor Van Gorp Malherbe te Weert.
3. Indien een der partijen op het in lid 1. genoemde tijdstip weigert aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt zij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.  
De weigering zoals omschreven in het vorige lid zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte door de notaris voornoemd.  
Betaling van de vorenbedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

#### **Artikel 7: Bedenktijd.**

Er is geen sprake van bedenktijd aangezien de koper geen natuurlijke persoon is en handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

#### **Artikel 8: Ontbindende voorwaarden.**

1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien de koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een

bedrag van 100% van de koopsom plus kosten koper gedurende 12 weken na de getekende voorlopige koopovereenkomst geen 3<sup>e</sup> geldstromen kan genereren.

#### **Artikel 9: Overige bepalingen.**

Koper dient zelf zorg te dragen voor een omgevingsvergunning.

#### **Artikel 10: Voorbehoud.**

1. Het is verkoper en koper bekend dat vooralsnog sprake is van een concept - koopovereenkomst. In deze concept - koopovereenkomst zijn uitsluitend de resultaten omschreven van het door partijen gevoerde ambtelijk overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden.
2. De concept - koopovereenkomst wordt na ondertekening door de verkoper en koper ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders van Weert voorgelegd.  
In een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, neemt het college van burgemeester en wethouders eerst een besluit nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken.
3. Na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders wordt de overeenkomst namens de gemeente Weert ondertekend en aan de koper toegezonden. Alsdan is eerst sprake van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst.
4. Het is de verkoper en koper bekend dat er bij onthouding van de goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de concept - koopovereenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen.  
Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van de concept - koopovereenkomst geen rechten ontleen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

De verkoper

De koper

de heer T.J.H.M. van Tilburg  
afdelingshoofd Projectontwikkeling  
Gemeente Weert

de heer P. Sebreghs  
directeur - bestuurder  
Woningstichting Sint Joseph  
Stramproy

Weert,  
d.d.:

Weert,  
d.d.:

**Bijlagen:**

- \* Verkooptekening gemeente Weert, perceel B 1119 gedeeltelijk, kavel L2124.
- \* Planschadeovereenkomst.

# Gemeente Weert

perceel : B 1119 gedeeltelijk  
kadastrale gemeente Stramproy

# Kavel L 2124

schaal 1:1000  
datum: 26-sept-2013



## **PLANSCHADEOVEREENKOMST**

De ondergetekenden,

\* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, A.A.M.M. Heijmans, hierna te noemen de gemeente,

\* Woningstichting Sint Joseph Stramproy, kantoorhoudende te Stramproy, Sint Willibrordusstraat 2a, 6039 CA, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Sebregts, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor een ontwikkeling aan de Molenweg 14 te Stramproy;
- dat het voornemen niet paste in het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een herziening ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), middels het opnemen van de beoogde ontwikkeling;
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat de gemeente zich bereid heeft getoond de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel in procedure te brengen;
- dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat dit betreft planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met verzoeker overeen te komen dat die schade voor zijn rekening komt;
- dat met verzoeker een planschadeverhaalovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente heeft de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt gevraagd in procedure gebracht.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet.



3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer 28.50.09.303 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'Molenweg 14 Stramproy'.
6. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
7. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.



Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, de heer A.A.M.M. Heijmans

plaats: Weert

datum: .....

handtekening: .....

Woningstichting Sint Joseph Stramproy, de heer P. Sebregts

datum: ..... 02-12-2013

handtekening: .....