

advies
aan b&w


GEMEENTE W E E R T

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Leon Heesen Tel.: (0495) 57 54 37 en: J. van de Loo primair: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007723
Portefeuillehouder(s)	: en: G.J.W. Gabriëls	

ONDERWERP

Verhuur pand Vrakerveld 6 aan Stichting Muziekcentrum De Bosuil.

ADVIES

Verhuren van pand Vrakerveld 6 aan Stichting Muziekcentrum De Bosuil.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
Niet van toepassing.

Algemeen:

Stichting Muziekcentrum De Bosuil (hierna: het Muziekcentrum) heeft de gemeente Weert benaderd met de mededeling dat zij te kampen heeft met ruimtegebrek in Muziekcentrum De Bosuil, gelegen aan Vrakerveld 2. Het ruimtegebrek heeft betrekking op kleedruimten en repetitieruimten voor leden van muziekbands die zijn aangesloten bij en verenigd in de Stichting Muziekcollectief De Bosuil (hierna: het Muziekcollectief). Dit heeft tot gevolg dat de leden van bovenbedoelde bands die optreden in Muziekcentrum De Bosuil (hierna: De Bosuil), voorafgaande aan het optreden beperkte of geen ruimte hebben om zich om te kleden. Dit betekent dat het omkleden (mannen en vrouwen gemengd) in de regel plaatsvindt in de gang tussen de ingang en het podium. Dit wordt als amateuristisch ervaren en is voor het Muziekcentrum reden geweest om de gemeente te vragen naar aanvullende ruimte ten behoeve van omkleden. Door zowel het Muziekcentrum als het Muziekcollectief, bij welke laatste repeterende bands zijn aangesloten, is gezocht naar een oplossing. Door beiden wordt de meest kansrijke oplossing gezien in het toekomstig gebruik van de huidige repetitieruimten als kleedlocatie. Deze repetitieruimten liggen

Weert, 16 oktober 2014	De directeur, 	S	B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
		akkoord					
		bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 28 oktober 2014							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

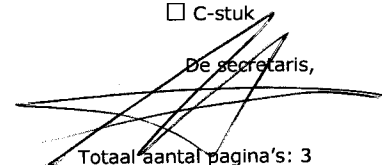
Beslissing d.d.:

28-10-2014

Nummer:

14

De secretaris,



Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

namelijk direct grenzend aan de gang tussen de ingang en het podium. Echter in dat geval dient er voor de leden van de bij het Muziekcollectief aangesloten muziekbands een alternatieve repetitieruimte te worden gezocht. In de zoektocht naar deze alternatieve repetitieruimte heeft het Muziekcentrum in het bijzonder verwezen naar het pand, gelegen aan Vrakerveld 6, welk in gemeentelijk eigendom is. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat leden van professionele muziekbands die optreden in De Bosuil nimmer gebruik maken van de repetitieruimten. Zij maken voor de soundcheck gebruik van het podium en worden aldus niet geraakt door de hierboven beschreven 'ruimteproblematiek'.

Argumenten:

1. Het pand, gelegen aan Vrakerveld 6, wordt sinds 2010 slechts incidenteel (drie tot viermaal per jaar) gebruikt en staat het merendeel van het jaar leeg.
2. Het pand bevindt zich in de directe nabijheid van De Bosuil. Hierdoor kan zonder veel tijdverlies op en neer worden gependeld tussen Vrakerveld 6 en De Bosuil.
3. Door het verhuren van Vrakerveld 6 kan een substantieel gedeelte van de jaarlijkse exploitatielasten, die overigens zonder verhuur geheel voor gemeentelijke rekening komen, worden gedekt.

Kanttekeningen:

1. Het pand, Vrakerveld 6, is gelegen in de bestemming 'Sport' van het geldende bestemmingsplan "Weert Noord en Graswinkel 2010". Het gebruik van het pand als repetiteer- en kleedruimte voor muziekbands is hiermee in strijd, omdat uitsluitend een gebruik als sportieve recreatie is toegestaan. Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het Bor maken het mogelijk om ten behoeve van deze activiteiten af te wijken van het bestemmingsplan. Procedureel betekent dit dat een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik dient te worden aangevraagd. De leges zijn €429,90. Tegen het besluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open.
2. Het enkel verhuren van het pand (dus zonder buitenterrein), kan tot gevolg hebben dat het buitenterrein moeilijker verhuurbaar of verkoopbaar wordt. De inrichting van het buitenterrein en de positionering van het pand op het totale perceel zijn namelijk bewust op elkaar afgestemd ten behoeve van sportactiviteiten (in het bijzonder handbal).

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

Tegen het besluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik staat bezwaar en beroep open.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

530.10.01 en 530.10.03.

De jaarlijkse exploitatielasten van het gehele perceel (3.650 m²) bedragen € 11.342,27. Nu het Muziekcentrum te kennen heeft gegeven alleen het pand (150m² bvo) te willen huren, is onderzocht wat een redelijke huurprijs per jaar zou zijn, zodanig dat de exploitatielasten voor het pand daarmee gedekt zijn. Uitkomst hiervan is dat een jaarlijkse huur van € 3.812,- exclusief servicekosten (energiekosten, belastingen en verzekeringen) naar rato van de te verhuren m² redelijk wordt geacht. Het vorenstaande is op 17 oktober 2014 met het bestuur van het Muziekcentrum besproken. Zij heeft te kennen gegeven akkoord te gaan met een jaarlijkse huurprijs van € 3.812,- exclusief servicekosten, welke eveneens aan het Muziekcentrum worden doorbelast. De huuropbrengsten en de servicekosten kunnen in mindering worden gebracht op de exploitatielasten, zodat de netto-exploitatielasten van het pand Vrakerveld 6 lager worden.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Stichting Muziekcentrum De Bosuil.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ ~~B-stuk-Raad~~

Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing.

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Projectontwikkeling: Jochem van de Loo

Onderwijs Cultuur Sport en Welzijn: Wim Truyen

Ruimtelijk Beleid: Marjo Beeren

Vergunningen, Toezicht en Handhaving: Saïda Chalh

Extern:

Bestuur van Stichting Muziekcentrum De Bosuil

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing