

OPENBARE INSCHRIJVING

VERKOOP CBS DE FONTEIN

FOARWEI 54 TE DAMWÂLD



OPEN HUIS: 30 NOVEMBER 2019, 9.30 uur t/m 12.00 uur

November 2019, Team Vastgoed & Grondzaken

De Gemeente Dantumadiel is op zoek naar ondernemende mensen die aan de basisschool CBS De Fontein in Damwoude een goede invulling zouden kunnen geven.

HUIDIGE SITUATIE

Situering

De basisschool ligt in het midden van Damwâld, ten westen van de Haadwei. Het terrein, kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie I nummer 5807 en 5808 (deels), is ongeveer 3.770 m2 groot.



Van het perceel is ongeveer 1.315 m2 bebouwd. Aan de zuidkant van het perceel wordt het trottoir buiten de verkoop gehouden, onderstaande situatie geeft het te verkopen gedeelte weer.



Hierbij dient te worden opgemerkt dat de zuidoostelijk op het terrein gelegen parkeerplaatsen niet via het eigen terrein kunnen worden bereikt. Bij instandhouding van deze parkeerplaatsen zal overeenstemming moeten worden bereikt met de gebruikers van het naastgelegen perceel.

Gebouw/indeling

Het pand is oorspronkelijk gebouwd in 1926 en heeft een bebouwd oppervlakte van ongeveer 1.315 m².

Bestemming

De huidige bestemming is maatschappelijk. Hieronder vallen maatschappelijke voorzieningen zoals: educatieve, sociaal-/medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en opvang, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.



Gezien de ligging van het perceel en vanuit ruimtelijke oogpunt zijn er meer functies voorstelbaar. Voor andere dan maatschappelijke functies dient wel een afzonderlijke procedure doorlopen te worden. Bij herontwikkeling zijn de volgende aandachtspunten te benoemen:

- De ruimte om de kerk en de situering van de kerk moet in oenschouw genomen worden;
- De doorgang voor langzaam verkeer moet gehandhaafd blijven;
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Bodemrapport

In 2006 is er een bodemonderzoek uitgevoerd. De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- In de bovengrond zijn voor lood en PAK-10 licht verhoogde gehalten gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- In het grondwater zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde concentraties gemeten
- Ter plaatse van drie boringen zijn puinresten aangetroffen;
- Op het maaiveld, in de contactzone en ondergrond zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

Hoewel voor enkele parameters verhoogde gehalten en/of concentraties zijn gemeten, kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Tevens vormen de gemeten gehalten en concentraties geen aanleiding milieu hygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie. Het volledige rapport is per email op te vragen.

Recentelijk heeft de WMR een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie van de voormalige basisschool De Fontein te Damwâld. Bij het onderzoek zijn net als in 2006 het geval was, iets verhoogde gehalten gemeten. Voor de zekerheid is er besloten om nader onderzoek uit te laten voeren, zodat het voor de koper duidelijk is wat er gekocht wordt. U kunt ons mailen indien u het aanvullende rapport wenst te ontvangen zodra dit beschikbaar is.

RANDVOORWAARDEN

De inschrijving dient aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

Plan algemeen

- Naast het inschrijfformulier dient er een ruimtelijk en onderbouwd plan en een financiële onderbouwing te worden ingeleverd;
- Er dient te worden voldaan aan 60% van de minimum parkeernorm op basis van de ASVV (op eigen terrein).

Verkoop bij inschrijving

- Het college verleent medewerking aan het, indien nodig, wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwe functie. NB: het betreft hier een inspanningsverplichting en geen resultaatverplichting;
- De aanvraag voor een eventuele herziening van het bestemmingsplan dient binnen twee maanden na het sluiten van de koopovereenkomst door de koper ingediend te worden bij de Gemeente Dantumadiel;
- De kosten van de eventuele ruimtelijke procedure komen voor rekening van de koper;
- De kosten voor eventuele bodemsanering komen voor rekening van de koper;
- Een planschade overeenkomst maakt deel uit van de overeenkomst.

Overdracht

- De notariële overdracht vindt plaats uiterlijk zes weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan ten behoeve van het ingediende plan vastgesteld heeft, dan wel de omgevingsvergunning voor het ingediende plan is verleend indien het ingediende plan binnen de huidige bestemming valt;
- Wanneer de eventueel benodigde bestemmingsplanwijziging niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan de koopovereenkomst worden ontbonden.
- Overdracht zal pas plaatsvinden nadat CBS de Fontein verhuisd is naar de nieuwe campus in Damwâld. De verhuizing staat gepland rond september 2020. Indien deze planning verschuift, wordt koper hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte gesteld.

PROCEDURE

Het college van Dantumadiel heeft op 5 november 2019 besloten om het pand aan de Foarwei 54 te Damwâld via inschrijving te verkopen. Het voornemen tot verkoop wordt tweemaal in de lokale bladen worden gepubliceerd. Op 30 november van 9.30 tot 12.00 uur wordt er een "open huis" georganiseerd waarbij een ieder de mogelijk krijgt om het pand van binnen en van buiten te bezichtigen.

Belangstellende kunnen tot 20 januari 2020 een inschrijving inleveren. De inschrijving moet bestaan uit de volgende onderdelen:

- Ondertekend inschrijvingsformulier met bieding ;
- Een uitgewerkt ruimtelijk en onderbouwd plan waarin de geplande invulling van deze locatie is uitgelegd;
- Een financiële onderbouwing van de plannen.

Indien een onderdeel uit de inschrijving ontbreekt, wordt de inschrijving niet in procedure genomen.

De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van gunningscriteria. De gemeente behoudt het recht om de gunning te weigeren. Na gunning dient de betreffende inschrijver binnen 2 weken een koopovereenkomst met de gemeente te sluiten. Een niet tijdige ondertekening kan door de gemeente worden aangemerkt als een afwijzing van het aanbod.

GUNNINGSCRITERIA

De inschrijvingen zullen worden beoordeeld op basis van onderstaande gunningscriteria. Het plan wordt integraal beoordeeld.

Prijs

Prijs k.k. 6% overdrachtsbelasting.

Ruimtelijke meerwaarde

Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde (economisch, ecologisch, sociaal, cultureel en erfgoed) bij ruimtelijke ontwikkelingen. Onderdelen van de ruimtelijke meerwaardes zijn: landschap, architectuur, stedenbouw, verkeer, milieu, ecologie en erfgoed.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde is de mate waarin de deelname van burgers aan het sociale en economische leven wordt bevorderd. Onderdelen van sociaal-maatschappelijke meerwaarde zijn: welzijn, zelfredzaamheid, sociale cohesie, leefomgeving, veiligheid en gezondheid.

Economische (en recreatieve) meerwaarde

Economische en recreatieve meerwaarde is de mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd en versterkt wordt. Onderdelen van economische en recreatieve meerwaarde zijn: welvaart, werkgelegenheid, toename van bezoekers, versterking van recreatie, toename van bestedingen en lokaal ondernemerschap.

Maatschappelijke aanvaardbare meerwaarde

Maatschappelijke aanvaardbare meerwaarde is de mate waarin lokale ondernemers en andere personen, instellingen en organisaties van de gemeenschap betrokken worden of baat hebben bij de uitvoering en exploitatie. Onderdelen van maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is draagvlak, betrokkenheid burgers, instellingen en organisaties, samenwerking met lokale ondernemers.

Duurzame meerwaarde

Duurzame meerwaarde is de mate waarin een initiatief aantoonbaar volhoudbaar is, waarbij toekomstige generaties in hun behoeftes kunnen blijven voorzien. Onderdelen van duurzame meerwaarde zijn: gezonde aarde, welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen.

DE GEMEENTE BEHOUDT NADRUKKELIJK HET RECHT OM DE GUNNING TE WEIGEREN.

OVERIGE VERKOOPINFORMATIE

Indien u vragen heeft kunt u per email contact opnemen met de heer F. Hetteema (f.hetteema@noardeast-fryslan.nl).

Tevens kunt u de volgende bijlagen per email bij ons opvragen:

1. Bouwkundige opname d.d. 8 juli 2019
2. Verbouwingstekening d.d. 12 september 2008
3. Asbestinventarisatie d.d. 15 juni 2015
4. Bodemonderzoek d.d. 25 augustus 2006
5. Bodemonderzoek d.d. 21 november 2019
6. Aanvullend bodemonderzoek d.d. nnb

De inschrijving moet uiterlijk 20 januari 2020 door ons zijn ontvangen. Indien u uw inschrijving schriftelijk in wilt leveren kunt u deze ter attentie van de heer F. Hetteema, Team Vastgoed & Grondzaken, afgeven bij de balie van het gemeentehuis, Koningsstraat 13 in Dokkum. Tevens kunt u uw inschrijving per post versturen aan: Gemeente Dantumadiel, t.a.v. de heer F. Hetteema, Team Vastgoed & Grondzaken, Postbus 13, 9290 AA te Kollum.

Inschrijvingsformulier

Verkoop bij inschrijving voormalige basisschool met ondergrond en bijbehorend terrein aan de Foarwei 54 te Damwâld.

Object

Voormalige basisschool met ondergrond en bijbehorend terrein inclusief overige terreininrichting.

Kadastrale omschrijving:

Gemeente Akkerwoude, sectie I, nummer 5807 en 5808 (deels), groot circa 37 are en 70 centiare

Bestemming: Maatschappelijk

Datum inlevering :

Bieding : €.....kosten koper, zegge:

.....

Naam :

Adres :

Postcode en woonplaats :

Telefoonnummer :

Email-adres :

Handtekening :

Overige nog toe te voegen onderdelen van de inschrijving:

- Een uitgewerkt ruimtelijk en onderbouwd plan waarin de geplande invulling van deze locatie is uitgelegd;
- Een financiële onderbouwing van de plannen.

Wij wijzen u er nogmaals op dat dit formulier uiterlijk 19 januari 2020 door ons moet zijn ontvangen.

Email: f.hettema@noardeast-fryslan.nl

Afgifte: balie gemeentehuis, Koningstraat 13 te Dokkum

Post: Gemeente Dantumadiel, Team Vastgoed & Grondzaken, Postbus 13, 9290 AA KOLLUM