



Collegevoorstel

Datum collegevergadering: 15/12/2020

Datum	10 december 2020
Voorstel van	J. Pot
Afdeling	Ruimte
Openbaar	nee
Portefeuillehouder	J.C.J. Beemsterboer
Domein	Ruimte en Economie
Behandeld in MT	nee
Registratienr.	20.963244
Onderwerp	Verkoop kerk Petten

Gegevens ingekomen brief

Afzender
Datum
Registratienr.

Laat alle kopjes staan. Als een kopje naar jouw idee niet van toepassing is, onderbouw dan waarom.

Collegebesluit

5.1.2.b

De kerk van Petten verkopen voor € [REDACTED],- k.k. voor de invulling van minimaal 60% horeca maximaal 40% detailhandel in surf en fashion.

Publiekssamenvatting

In juli 2019 is het bestemmingsplan voor de kerk van Petten vastgesteld. De bestemming is hierin gewijzigd naar horeca. Sinds september 2019 staat de kerk in Petten te koop via een makelaar. Met de invulling van de kerk beogen wij een 'trekker naar het plein' en 'levendigheid op het plein'. Op 2 november jl. hebben wij een bieding ontvangen op basis waarvan wij verder onderhandeld hebben. Dit heeft gezorgd voor een definitieve bieding. In dit voorstel stel ik voor de kerk van Petten te verkopen.

Voorgesteld besluit:

5.1.2.b

De kerk van Petten verkopen voor € [REDACTED],- k.k. voor de invulling van minimaal 60% horeca maximaal 40% detailhandel in surf en fashion.

Inleiding (abc'tje)

Op 10 maart 2015 heeft het college besloten de kerk in Petten te verkopen voor horeca doeleinden. In oktober 2016 is gestart met een aanbestedingsprocedure. In het informatiedocument is aangegeven dat de gemeente met het herbestemmen van de kerk voor horecagelegenheid een "kwalitatieve bijdrage wil leveren aan het plein", "een bijdrage wil leveren aan de

ontmoetingsfunctie van het plein" en "een publiekstrekker voor (het centrum van) Petten wil creëren" (3 pijlers). Er zijn geen inschrijvingen gekomen op de aanbesteding. Eind 2016 en in 2017 hebben zich vervolgens diverse 'gelukszoekers' gemeld, die de kerk wel wil de kopen voor een symbolisch bedrag, Wij hebben deze geïnteresseerden afgewezen. Begin 2018 hebben wij een informatieavond gehouden in de kerk van Petten. Tijdens deze avond hebben wij geïnformeerd over een aanstaande 'verkoop bij inschrijving' om te komen tot de verkoop van de kerk. Er hebben zich 3 partijen gemeld waarmee we in maart 2018 gesprekken hebben gevoerd over hun plannen met de kerk. Voor 2 van de 3 aanbiedingen gold dat deze niet voldeden aan de 3 pijlers óf dat het geboden bedrag veel te laag was (symbolisch). Met de derde zijn wij verder in gesprek gegaan. Dit heeft ook niet geresulteerd in een verkoop. Duidelijk werd dat veel geïnteresseerden het spannend vonden dat (in deze tijd) de bestemming nog niet op orde was. In 2018 hebben wij daarom besloten zelf de bestemmingswijziging op ons te nemen en daarna het kerkje opnieuw aan te bieden op de markt.

In juli 2019 is het bestemmingsplan voor de kerk van Petten gewijzigd naar horeca. Sinds september 2019 staat de kerk van Petten opnieuw in de verkoop.

Medio maart 2020 hebben wij 2 biedingen ontvangen. Al snel trok één van de twee partijen zijn bod in [REDACTED]. Met de tweede partij zijn wij in onderhandeling gegaan. Dit heeft niet geresulteerd in een verkoop, [REDACTED]

5.1.1.c.

5.1.1.c.

Op 2 november hebben wij een bieding ontvangen van een partij waarin wij meer dan voldoende vertrouwen hebben om van de kerk datgene te maken wat wij al vanaf 2015 beogen. Vooral het aspect "trekker naar het plein" is van belang om de toeristen van het strand en de regio naar het plein van Petten te halen en hiermee de economie op het plein te versterken. Na een onderhandelingstraject hebben wij een bieding ontvangen waarin wij ons ambtelijk kunnen vinden.

Beoogd effect voor samenleving

Een toeristisch en economisch sterker Petten.

Kader

- Bestemmingsplan "Plein 1945 27 Petten"
- Beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteit Kerk Petten"
- Taxatie Bregman bedrijfsmakelaardij d.d. 25 april 2018
- Hertaxatie Bregman bedrijfsmakelaardij d.d. 29 maart 2019
- Waarde indicatie HVAG Horecamakelaardij d.d. 29 augustus 2019
- Staatssteunregels in de Notion of State aid

Argumentatie (pro, contra, alternatieven)

Het belangrijkste doel is dat de invulling die het kerkje krijgt, bijdraagt aan **een kwalitatieve bijdrage aan het plein, een bijdrage aan de ontmoetingsfunctie van het plein en een publiekstrekker voor (het centrum van) Petten.**

De bieder heeft een bieding uitgebracht voor een combinatie van horeca en detailhandel.

5.1.1.c.

[REDACTED] Dit concept sluit aan op alle 3 de pijlers.

De winkel is een zogeheten "boardriders concept": alles gericht op de surfsport. Dit concept sluit goed aan bij de "Identity Matching Petten" zoals in 2014 is vastgesteld in opdracht van Provincie en in samenwerking met het dorp. Eén van de thema's die hierin duidelijk naar voren komt is "sportief". Net als "Beukers Bike Centre" kunnen winkels als dit een enorme trekker zijn naar het plein van Petten.

De planning van realisatie is opening op [REDACTED], [REDACTED] waarbij gefocust is op het praktisch functioneren en het neerzetten van de juiste sfeer. Na het seizoen zal met een architect worden gewerkt aan een verder verfijnd concept. Afhankelijk van de snelheid van ontwerp en vergunningstraject zal in 1 of 2 stappen de realisatie buiten het hoogseizoen worden gerealiseerd, zodat uiterlijk [REDACTED] de kerk 'in volle glorie te bewonderen is, aldus de koper. [REDACTED]

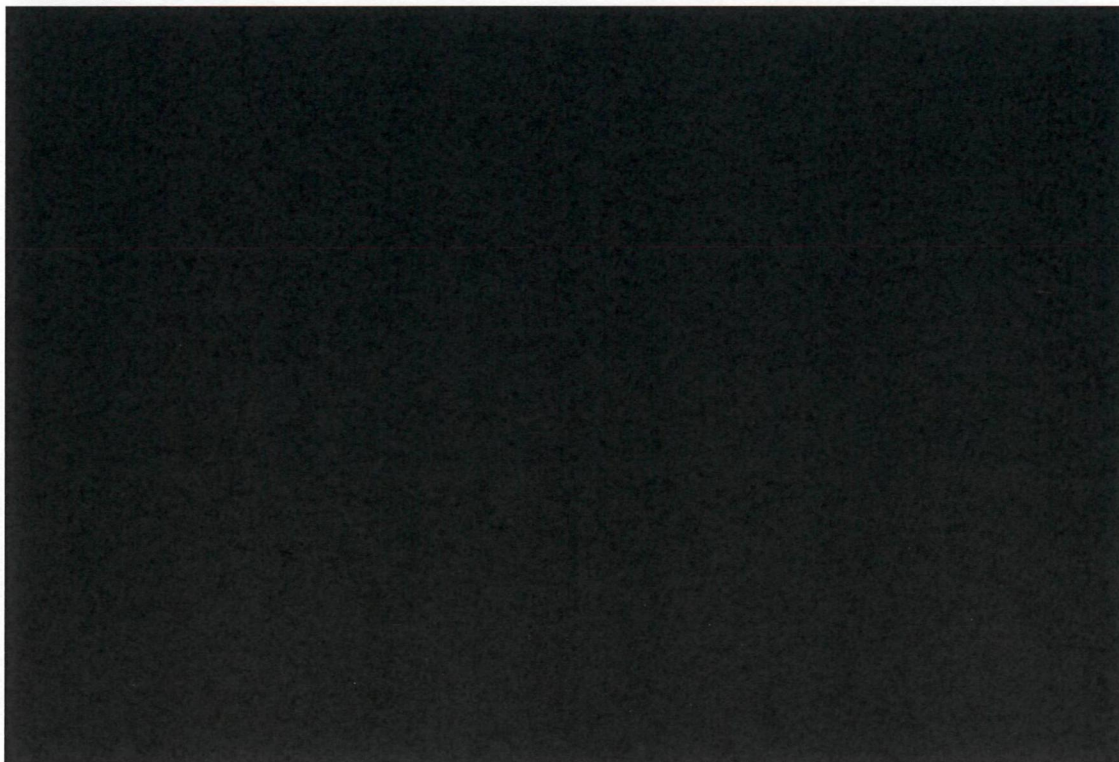
5.1.1.c.

5.1.1.c.

5.1.1.c.

De gehele omschrijving van "Surf Saint Petten" is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

Alternatief



5.1.1.c.

Maatschappelijk draagvlak (steun en weerstand)

Er is geen enkel bezwaarschrift ingediend tegen het bestemmingsplan voor de kerk naar horeca functie. Wij schatten het draagvlak voor deze invulling dan ook hoog in. [redacted]



5.1.1.c.

Financiële consequenties

Omdat wij gebruik gemaakt hebben van een openbare biedprocedure is er geen sprake van staatssteun¹.

5.1.2.b.

Het bod bedraagt € [redacted],- k.k. bij een levering vóór 31 december 2020, met toestemming van het de invulling van minimaal 60% horeca en maximaal 40% detailhandel en conform het bijgevoegde concept.

Het resultaat van deze verkoop komt ten gunste van de reserve grondexploitatie. Hier is hij opgenomen voor een bedrag van € [redacted],-. Omdat het verkoopresultaat [redacted] zullen wij hierover verantwoord worden in de Meerjarenprognose grondexploitaties 2021.

5.1.2.b.

5.1.2.b.

¹ In de Notion of State aid worden meerdere beoordelingsmethoden aangehaald. De Commissie meent dat een (grond)transactie marktconform is indien één van de volgende procedures of beoordelingsmethoden is gevolgd: pari passu transacties (paragraaf 86 van de notion of State aid), een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure (paragraaf 89), benchmarking (paragraaf 98) of overige beoordelingsmethodes zoals een taxatie door een onafhankelijke taxateur of andere beoordelingsmethodes, zoals die door het Hof zijn geaccepteerd in de arresten Scott v. Commissie en Seydaland (paragraaf 101 e.v.)

Naast de opbrengst is er ook precario verschuldigd. De hoogte van de precario bedraagt in 2020 voor dit gebied € 3.350,- per jaar, uitgaande van het volledig gebruik van de beschikbare 125 m² (125 m² * € 26,80 per jaar per m²).

Naast de opbrengst

Communicatie van het besluit

Na uw besluit zal de makelaar de bieder op de hoogte brengen van uw besluit en de koopovereenkomst en afhandeling voor zijn rekening nemen.

Realisatie van het besluit

-

Meegezonden bijlagen

Omschrijving Surf Saint Petten