

Aan de leden en duoburgerleden  
van de gemeenteraad  
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk	Ons kenmerk	U17-015993	Datum	<b>23 NOV. 2017</b>
Uw brief	Beh. door	F.C. Suijkerbuijk	Doorkiesnr.	0164-277517
Onderwerp: principeverzoek m.b.t. Stadsspeeltuin Van Glymes	Afdeling	Stedelijke Ontwikkeling, Team Stad	Bijlage(n)	--

Beste leden en duoburgerleden van de raad,

Hierbij stellen wij u op de hoogte van ons besluit ten aanzien van de te volgen procedure voor een principeverzoek met betrekking tot Stadsspeeltuin Van Glymes, gelegen aan de Gertrudisboulevard.

### Inleiding

In 2005 is een burgerinitiatief ingediend om een stadsspeeltuin te realiseren. Daartoe is de Stichting Stadsspeeltuin Van Glymes opgericht. Aan de stichting is een perceel aan de Gertrudisboulevard in erfpacht uitgegeven. Wij hebben daarbij de stichting planologisch en financieel gesteund in het realiseren van de speeltuin. Op 24 november 2005 is uw raad bij raadsbesluit SM/05/17 akkoord gegaan met een gedeeltelijke financiering van de stadsspeeltuin. Hiertoe zijn door de gemeente twee leningen verstrekt. Een annuitaire lening met een looptijd van 30 jaar ter financiering van de bouw en inrichting van de speeltuin, alsmede een aanvullende renteloze lening voor eventuele exploitatietekorten. Stichting Stadsspeeltuin Van Glymes verkeert helaas in een slechte financiële positie. Om uit deze financiële situatie te komen zou de stichting, in overleg met de gemeente, graag de exploitatie van de speeltuin aan een marktpartij overdragen. Op deze manier kan de speeltuin worden behouden. In het eerste concernbericht 2018 zullen wij u berichten over de financiële afhandeling.

Hiertoe heeft de stichting een initiatiefnemer bij ons aangedragen. Op 19 juli 2017 heeft deze initiatiefnemer een principeverzoek ingediend, waarin wordt verzocht om de verwerving van de stadsspeeltuin ten behoeve van een commerciële exploitatie, het realiseren van een pannenkoekenpaviljoen, een gedeeltelijke overdekking van de speeltuin en een daarvoor noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan. Het plan ziet er veelbelovend uit en de initiatiefnemer beschikt over bewezen ondernemerskwaliteiten. De initiatiefnemer heeft toegezegd dat de toegankelijkheid van de speeltuin op dezelfde manier als nu het geval is gewaarborgd blijft.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot het uitgewerkte principeverzoek met tekeningen.

Uiteraard is de motie 'beleidslijn verkoop gemeentelijk vastgoed en gronden' die u op 21 september 2017 heeft aangenomen bij ons bekend. Wij zijn echter al vanaf maart 2017 met deze initiatiefnemer over dit initiatief in gesprek.

### Beoordeling

Het initiatief is beoordeeld en heeft tot een positieve grondhouding bij ons geleid. Het is een goed uitgewerkt initiatief met een beeldkwaliteit die daar passend bij is. Horeca met speeltuin is qua concept onderscheidend ten opzichte van het overige aanbod in de omgeving.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Bergse Plaat / Binnenschelde 2015 en heeft hierin de bestemming "Recreatie". Het wijzigen van deze bestemming naar een horecabestemming zou de exploitatie van de speeltuin betere kansen geven. Hiertoe dient te zijner tijd een planologische procedure te worden gevolgd.

Voorts geldt dat voordat de onderhandelingen worden opgestart, wij een taxatie van de grond laten uitvoeren. Dit om een marktconforme grondprijs te bepalen ten behoeve van de onderhandelingen en ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Indien met de initiatiefnemer geen overeenstemming over de grondprijs kan worden bereikt, zal het perceel openbaar te koop worden aangeboden via de Stadsmakelaar.

Juridisch gezien is het mogelijk om de stadsspeeltuin één op één aan deze initiatiefnemer te verkopen. Het verkopen van gemeentegrond is niet aanbestedingsplichtig. Voorwaarde daarbij is wel dat het perceel voor een marktconforme prijs wordt verkocht. Voorafgaand aan verkoop dient in samenspraak met de stichting de lopende erfpacht te worden beëindigd. Overname van de lopende erfpacht is overigens niet mogelijk omdat deze geen commerciële exploitatie toestaat.

### Samenvattend

Gelet op het feit dat:

- er vanaf maart 2017 met deze initiatiefnemer overleggen hebben plaatsgevonden over dit initiatief;
- deze overleggen uiteindelijk hebben geleid tot het door de gemeente verzochte uitgewerkte principeverzoek met tekeningen;
- het initiatief hiermee in een ver gevorderd stadium verkeert;
- het ingediende initiatief van voldoende kwaliteit wordt bevonden;
- voorkomen dient te worden dat het vertrouwen van de investeerder in de gemeente wordt geschonden;
- het van belang is de stadsspeeltuin als waardevolle speelvoorziening te behouden;
- alleen een grondprijs zal worden overeengekomen als deze marktconform is, gebaseerd op een vooraf uitgevoerde onafhankelijke taxatie;
- indien dit niet tot een overeenkomst met de initiatiefnemer leidt, alsnog wordt over gegaan tot de door de raad gewenste openbare verkoop.

hebben wij besloten om één op één met de initiatiefnemer het verkennings- en onderhandelingstraject voort te zetten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,

Mevr. mr. A.C. Spindler

burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter