

**PROGRAMMA VAN EISEN VERKOOP PAND BENEDEN ZANDPAD 7  
AAN ESTATE INVEST II BV**



Gemeente Middelharnis  
Postbus 1  
3240 AA Middelharnis  
T: 0187 – 47 55 55  
F: 0187 – 47 55 47  
E: [info@middelharnis.nl](mailto:info@middelharnis.nl)

## INLEIDING

De gemeente Middelharnis is eigenaar van het pand Beneden Zandpad 7 te Middelharnis. Tot op heden wordt dit pand volledig gebruikt voor sociaal-culturele doeleinden. Er is echter voor gekozen om te komen tot verkoop van het pand teneinde dit een multifunctionele bestemming te geven (horeca, winkelvoorzieningen, vergader ruimte, sociaal-culturele ruimte en een multifunctionele zaal).

De gemeente Middelharnis streeft naar een versterking van de centrumpositie van Middelharnis. Ook op het gebied van winkelvoorzieningen. Vanuit deze optiek zal ook gekeken worden naar het pand Beneden Zandpad 7.

Ten aanzien van enkele aspecten van het sociaal-cultureel werk dat momenteel onderdak vindt in het pand, betekent dit dat voorshands niet wordt uitgesloten dat deze op langere termijn (ten dele) elders gepositioneerd zou kunnen worden. Diverse ontwikkelingen wijzen in deze richting. Zo zullen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning de sociaal-culturele activiteiten voornamelijk geconcentreerd worden in de wijken. Het is niet uitgesloten dat hierdoor de huidige sociaal-culturele activiteiten in het pand zullen verminderen. Ten aanzien van de peuterspeelzaal, die momenteel in het pand gesitueerd is, wordt verwacht dat deze op termijn uitgeplaatst zal worden naar een nog te creëren voorziening in de Westplaat.

De gemeente is op zoek naar een koper die het pand wil renoveren en ontwikkelen tot een accommodatie waarin verschillende functies gezamenlijk onderdak vinden. De gemeente is bereid het pand onder voorwaarden te verkopen. De belangrijkste voorwaarde is dat een deel van het pand voor een periode van minimaal 10 jaar bruikbaar blijft voor sociaal-cultureel werk. Voor het overige staat het kopers vrij om het pand, uiteraard binnen de geldende wet- en regelgeving, naar eigen believen te exploiteren. In dit Programma van Eisen zullen de voorwaarden voor verkoop nader omschreven worden.

## RENOVATIE PAND

Het pand verkeert momenteel in een slechte staat van onderhoud. Een volledige en grondige renovatie wordt derhalve noodzakelijk geacht met inachtneming van de volgende punten:

- de buitenkant van het pand blijft zoveel mogelijk authentiek zodat de beeldbepaling van pand volledig intact blijft;
- de renovatie van het volledige pand start zo spoedig mogelijk na de feitelijke levering van het pand;
- de structuur van het gebouw blijft zoveel mogelijk intact;
- het gehele pand is toegankelijk voor minder validen.

## RUIMTEN MUZIEKONDERWIJS

Op dit moment is het pand in gebruik als sociaal-cultureel centrum. Een deel van het pand moet hiervoor beschikbaar blijven, waarbij de gemeente dit deel zal huren. De insteek is een huurcontract aan te gaan voor 10 jaar met de optie dit te verlengen.

De gemeente wil de volgende ruimten terughuren.

- multifunctionele zaal inclusief bijbehorende ruimten (ontvangstruimte, toiletvoorzieningen en opslagruimte) voor (circa) 90 dagen per jaar, hetgeen in de toekomst uitgebreid moeten kunnen worden;
- 1 x leslokaal 55-60 m<sup>2</sup>;
- 1 x leslokaal 45 m<sup>2</sup>;
- 2 x leslokaal 35 m<sup>2</sup>;
- 1 x kantoor 15 m<sup>2</sup>;
- 1 x bergruimte 6 m<sup>2</sup> (al dan niet in kantoor);

- 1 x wachtruimte (combinatie met gang mogelijk, voor circa 10 leerlingen);
- 1 x toiletpartij (met miva toilet);
- 1 x keukentje/pantry.

De ruimten dienen logisch gehuisvest te zijn en de toegangsdeur van buiten dient vanuit één van de leslokalen en het kantoortje op afstand geopend te kunnen worden als bezoekers zich bij de voordeur melden.

De ruimten dienen onderling afdoende geïsoleerd te zijn. In de ruimten moeten de volgende muziekinstrumenten bespeeld kunnen worden zonder dat er hinder van elkaar wordt ondervonden: blokfluit, keyboard, piano, dwarsfluit, gitaar, viool, harp, zang (al dan niet gecombineerd met piano), ensembles, klarinet, saxofoon en koperen blaasinstrumenten. Er treden geen bandjes op in de ruimten.

De ruimten dienen aan de volgende eisen te voldoen.

- a. Alle leslokalen zijn toegankelijk voor een piano.
- b. Alle leslokalen, het kantoor en het keukentje zijn afzonderlijk af te sluiten.
- c. Alle ruimten zijn toegankelijk voor mindervalide personen (al dan niet met rolstoel).
- d. Iedere afzonderlijke ruimte (behoudens toilet en wachtruimte) is voorzien van:
  - internet- en telefoonaansluiting
  - meerdere stopcontacten per ruimte
  - wasbak met warm en koud water
  - directe daglichttoetreding
  - een vochtbestendige vloer (linoleum)
- e. De ruimten beschikken over een acceptabel binnenklimaat voldoende aan de geldende normen.
- f. In of naast toegangsdeuren van alle ruimten raampjes zodat van buiten het lokaal altijd zicht is op datgene wat binnen plaats vindt.
- g. De ruimten zijn zodanig afgewerkt dat deze direct betrokken kunnen worden voor de lessen (vloeren: linoleum; wanden: sauswerk op behangklare muren; plafond: systeemplafond).

#### MULTIFUNCTIONELE RUIMTEN

Ten aanzien van de multifunctionele zaal worden de volgende aanvullende voorwaarden gesteld.

1. In de huurprijs voor het pand is de huur van de theaterzaal begrepen. Koper heeft het beheer en de exploitatie van de zaal met dien verstande dat de zaal (circa) 90 dagen voor sociaal-cultureel werk beschikbaar is voor door de gemeente aan te wijzen partijen. Tussen de gemeente en de koper wordt tweemaal in redelijkheid en in onderling overleg de jaarkalender vastgesteld.
2. De openbare ruimten bij de multifunctionele zaal dienen beschikbaar te zijn voor het houden van exposities.
3. De multifunctionele zaal dient geschikt te zijn voor het vertonen van films en ballet(uitvoeringen).
4. De theaterzaal voldoet aan de geldende eisen die gesteld worden aan kleine theaterzalen zoals verlichtings-, toegankelijkheids- en geluidseisen.

Wijziging of aanpassing van de ruimten die voor sociaal-culturele activiteiten beschikbaar zijn (ruimten muziekonderwijs en multifunctionele zaal), behoeven vooraf goedkeuring van de gemeente, ongeacht het feit of hier al dan niet een bouwvergunning voor nodig is.

Er zal nader overleg plaats vinden over de inrichting van de ruimten voor sociaal-cultureel werk. Zodra de koper een voorlopig ontwerp (VO) heeft, zal hij de gemeente

gelegenheid bieden om dit overleg te voeren. De gemeente heeft, na ontvangst van het VO, hiervoor zes kalenderweken de gelegenheid. De uitkomsten van dit overleg zullen in redelijkheid in het definitief ontwerp worden verwerkt.

De toekomstige eigenaar dient een rol te vervullen in het beheer van het pand. Hieronder is omschreven welke voorwaarden de gemeente hieraan stelt.

1. Het beheer en de verhuur van de multifunctionele zaal en de daarbij behorende ruimten is de verantwoordelijkheid van de toekomstige eigenaar die dit al dan niet aan een andere partij over kan doen. Periodiek (2x per jaar) worden er afspraken gemaakt over het gebruik van de multifunctionele zaal waarbij de beschikbare dagdelen op hoofdlijnen verdeeld worden. Dit overleg initieert de beheerder van de multifunctionele zaal. In principe is de gemeente in dit overleg participant voor de dagdelen die beschikbaar zijn ten behoeve van het sociaal-cultureel werk.
2. De gebruikers van de ruimten voor muziekonderwijs zullen zelf verantwoordelijk zijn voor het schoonmaken en in goede staat houden van de hun toebedeelde ruimten.

#### BUITENTERREIN

De gemeente is bereid om, naast verkoop van het pand, het voor- en achterterrein te verkopen. In dat geval worden de volgende voorwaarden hieraan verbonden.

1. De gemeente Middelharnis zal optreden als huurder van het sociaal-culturele deel van het pand. Hierbij gaat de gemeente ervan uit dat er een navenant deel van het voorterrein erbij gehuurd wordt (de gemeente heeft hier het zeggenschap over) voor sociaal-culturele activiteiten en gemeenschapsactiviteiten. Ten behoeve hiervan wordt het voorterrein opgedeeld in drie delen:
  - a. terras (circa 200 m<sup>2</sup>) ten behoeve van horeca-activiteiten, gelegen voor het middelste deel van het pand;
  - b. voorplein (exclusief terras, grenzend aan het trottoir) (circa 250 m<sup>2</sup>),
  - c. linkerzijde plein, gelegen voor de Oostvleugel van het pand (circa 125 m<sup>2</sup>), waarbij over de exacte situering nadere afspraken worden gemaakt.Koper verplicht zich te dulden:
  - dat het voorplein, als bedoeld onder b, gedurende maximaal 20 dagen per jaar gebruikt kan worden voor publieke sociaal-culturele activiteiten/evenementen;
  - dat de linkerzijde van het plein, als bedoeld onder c, dagelijks gebruikt kan worden voor publieke sociaal-culturele activiteiten/evenementen waarbij het gebruik, in goed overleg afgestemd wordt;
  - dat ten hoogste éénmaal per jaar het gehele voorterrein (inclusief terras als bedoeld onder a.) gebruikt kan worden voor één meerdaags aaneengesloten, met een maximale duur van vijf dagen, sociaal-cultureel evenement zoals bijvoorbeeld een evenement van Stichting Podium. De gemeente bepaalt (in overleg met de gebruikers) welke evenementen op het plein georganiseerd kunnen worden.Ook nadat de sociaal-culturele functie uit het gebouw vertrokken is zal het voorterrein een sociaal-culturele functie behouden. In het kader van de verkoop zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt.
2. Het resterende deel van het achterterrein dient ingericht te worden als parkeerplaats voor de gebruikers van het pand. Om verkeerstechnische redenen dient de ontsluiting hiervan plaats te vinden op het, aan de Schoolstraat gelegen, gemeentelijk parkeerterrein.
3. De potentiële koper verklaart zich akkoord met de voorwaarde dat het voorterrein niet bebouwd mag worden. De indeling van het plein vindt in overleg met de gemeente plaats waarbij toetsing aan de omgeving plaats vindt.

#### OVERIGE EISEN

1. In het pand dient een openbaar toilet aanwezig te zijn waarvan de openingstijden aansluiten bij de openingstijden van de winkels.
2. Het gebouw wordt zodanig ingericht dat de ruimten op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor een andere bestemming.
3. Koper verklaart bekend te zijn met de bepalingen in het bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht” (vastgesteld op 2 maart 2006 en goedgekeurd op 17 oktober 2006) voor het pand en het voorterrein, resp. in het bestemmingsplan “Centrum Middelharnis” (vastgesteld op 7 april 1988 en goedgekeurd op 25 oktober 1988) voor het achterterrein. De bepalingen in dit bestemmingsplan ten aanzien van de multifunctionele zaal schrijven voor dat deze gebruikt mag worden voor sociale, culturele, medische, educatieve, verenigings- en overheidsvoorzieningen alsmede hiermee gelijk te stellen voorzieningen met een publiekgericht karakter. Onder de noemer “alsmede hiermee gelijk te stellen voorzieningen met een publiekgericht karakter”, vallen in ieder geval, als voorbeelden te noemen, de volgende gebruiksmogelijkheden:
  - Tentoonstellingen
  - Concerten
  - Filmvoorstellingen
  - Lezingen en congressen
  - Bijeenkomsten, vergaderingen, presentaties en workshops van stichtingen, verenigingen of andere maatschappelijke organisaties
  - Theatervoorstellingen
  - Dans/ballet
  - Evenementen met cultureel karakter
4. De overdracht van de onroerende zaak geschiedt in de huidige staat van onderhoud. Verbouw/renovatie, groot en klein onderhoud is voor rekening van de koper. Behoudens een schoongrondverklaring geeft de gemeente hiervoor geen garantie of vrijwaring af.
5. De gemeente krijgt een eerste recht van terugkoop tegen nader overeen te komen voorwaarden.