

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 30 september 2010
10int00731
Bundelnummer : 11

Onderwerp : uitvoering overeenkomst Meursstede

Voorgestelde beslissing: instemmen met aanpassing van de overeenkomst met de koper van Meursstede , gericht op vervangende nieuwbouw / herbouw in dezelfde omvang en uitstraling, met gebruikmaking van bestaande materialen.

Inleiding

Tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan Landgoederen Meursstede is geen beroep meer ingesteld bij de Raad van State, waardoor de goedkeuring onherroepelijk is geworden. Daardoor is te lang en lichte nu in principe de weg vrij om tot uitvoering over te gaan. Tijdens een overleg daarover op 6 juni j.l. met alle betrokkenen heeft de kopende partij andermaal aandacht gevraagd voor het verval en de schades die sinds het sluiten van de overeenkomst tot nu toe zijn ontstaan. Het verkochte kan niet worden geleverd in de staat waarin is aangekocht, waardoor een beroep kan worden gedaan op het zogenoemde non-conformiteitsbeginsel. Koper heeft op voorhand niet de intentie om tot ontbinding van de overeenkomst te komen en legt 3 alternatieven voor om uit de impasse te komen:

a: terugname van Meursstede met 0,5 ha door de gemeente;

b: instemming met vervangende nieuwbouw / herbouw met gebruikmaking van de bestaande materialen in dezelfde omvang en uitstraling;

c: handmatige renovatie met aanpassing van de koopsom.

De overeenkomsten met koper zijn aangegaan door het Gasthuisfonds. De rechten en plichten van dat fonds zijn inmiddels echter overgegaan naar de gemeente, die aldus in deze beslissingsbevoegd is.

Samenvatting

De gemeenteraad onderschrijft aanpassing van de overeenkomst met de koper van Meursstede, gericht op vervangende nieuwbouw / herbouw.

Meetbaar effect

Voortgang van de realisering van het bestemmingsplan Landgoederen Meursstede.

Argumenten

1.1 De stelling van koper dat het perceel niet kan worden geleverd in de staat waarin het is aangekocht, staat buiten kijf.

De koopovereenkomsten d.d. 8 november 2005 en 12 december 2005 zijn bij overeenkomst van 27 juni 2006 aangevuld, waarbij handhaving, volledige restauratie en modernisering van de bestaande boerderij Meursstede is overeengekomen. Sindsdien zijn er 4 jaren verstreken, waarin er door derden veel is vernield en weggehaald en daarnaast in januari 2007 de nodige stormschade is ontstaan aan de kap, de schoorsteen en de werktuigenberging.

1.2 Koper kan daardoor met recht een beroep doen op het non-conformiteitsbeginsel.

Genoemd beginsel biedt de koper recht op levering van het gekochte waarin het verkeerde ten tijde van de aankoop. Kan daaraan niet worden voldaan, dan biedt dat uitzicht op herstel en levering in die staat dan wel op aanpassing of ontbinding van de overeenkomst.

- 1.3 *Het alternatief a, terugname van de boerderij met 0,5 ha door de gemeente ligt het minst voor de hand.*
Het is zaak z.s.m. tot uitvoering te komen. Het op zoek gaan naar een nieuwe partij daarvoor zal tot verdere vertragingen leiden. Doorgaan met de huidige partij biedt het meeste perspectief op voortgang.
- 1.4 *Het alternatief b verdient in de gegeven situatie de voorkeur*
De staat van de bebouwing wordt omschreven als eigenlijk slooprijp. De kap zal met een hoogwerker handmatig moeten worden verwijderd en de muren moeten tot maaiveld steen voor steen worden verwijderd en uiteindelijk weer opgebouwd.
- 1.5 *Herbouw – in dezelfde massa en karakteristiek – verzekert een duurzamer resultaat.*
Waar de kap in zijn geheel zal moeten worden vervangen, muren opnieuw zullen moeten worden opgebouwd en het achterhuis op een woonfunctie zal moeten worden afgestemd, vervaagt het onderscheid tussen restauratie en herbouw in zodanige mate, dat uit urenbeslag/kostenefficiëncy en daarmee de uitvoerbaarheid, het vasthouden aan een steen voor steen restauratie door de in de tijd gewijzigde omstandigheden is ingehaald .

Kanttekeningen

De voorgestelde aanpassing van de overeenkomst, insteek op herbouw in plaats van restauratie, vergt opheffing van de status als gemeentelijk monument.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester