

Aanbesteding: A07.143.2023 Verkoop Kaasmarktschool Leiden
Aanbestedende Dienst: Gemeente Leiden
Referentie: A07.143.2023

Toelichting:

Ref.nr. 23 **Onderwerp:** 5 aanvullende vragen m.b.t. de Kaasmarkt School- De vragen zijn opgesplitst en apart van elkaar beantwoord.

Vraag:

Kan de gemeente garanderen dat met alle huidige gebruikers van de Kaasmarktschool een leegstandcontract hebben getekend en dus ook allemaal vertrekken inclusief inboedel als de leegstandscontracten worden opgezegd?

Antwoord:

Alle leegstandscontracten zijn getekend. Conform de Koop- en ontwikkelovereenkomst (artikel 14.1.a) zullen deze contracten worden overgenomen door te toekomstige koper. Daarbij geldt dat de leegstandscontracten pas opgezegd kunnen worden op het moment dat de verbouwing van het pand daadwerkelijk start.

Percelen: P1 Verkoopprocedure Kaasmarktschool
Beantwoord op: 13 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr. 24 **Onderwerp:** aanvullende vraag

Vraag:

De bestemming van de Kaasmarktschool zoals gedefinieerd in de voorlopige koopovereenkomst vinden we lastig te interpreteren, vooral m.b.t. de exploitatie. We gaan ervan uit dat voor de bewoning en het gebruik van de woonateliers kunstenaars in aanmerking komen. En wel allerlei kunstenaars in de brede zin gedefinieerd, die een breed scala aan kunsten kunnen uitoefenen. We gaan er vervolgens van uit dat ook kunstenaars in aanmerking voor bewoning en gebruik komen die naast een betaalde baan, in hun vrije tijd kunst uitoefenen. Kunt u dit bevestigen?

Antwoord:

Uit de systematiek van bestemmingsplannen volgt dat galeries en ateliers op de planlocatie, zonder genoemde aanduidingen, niet is toegestaan. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat een woonateliers voor minder dan een half jaar bewonen moet worden gezien als short stay. Dit is in strijd met

de bestemming Wonen.

Naast het bestemmingsplan zijn tevens de kaders uit het SPVE en de Leidraad/Projectvisie Stadsateliers Kaasmarktschool van toepassing. Dit betreffen:

1. Werkateliers – verhuurbare atelierruimte, waarbij de huurder elders woont.
2. Lesateliers – verhuurbare atelierruimte waar ook les mag worden gegeven.
3. Woonateliers – Short stay wonen met beroep-aan-huis.
4. Stadsateliers – Breed scala aan activiteiten zoals bijeenkomsten, symposia ect.

Verhuren aan hobby kunstenaars wordt niet expliciet genoemd, maar het wordt ook niet expliciet uitgesloten.

Verder geldt dat het voorgestelde gebruik niet in overeenstemming is met de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan (als onderdeel van het Omgevingsplan Leiden). Middels het verlenen van een afwijking van het Omgevingsplan (de BOPA-procedure), kan het gebruik middels de reguliere procedure (maximaal 14 weken) worden vergund. De gemeente is bereid hieraan mee te werken conform de uitgangspunten die van toepassing zijn verklaard. Afwijken worden uiteindelijk in het Omgevingsplan verwerkt.

Bestemmingsplan Binnenstad:

Het pand valt op basis van het vigerende bestemmingsplan (onderdeel van het Omgevingsplan Leiden) Binnenstad momenteel onder de bestemming Wonen met de nadere functieaanduidingen 'maatschappelijk' en 'Niet-woonfuncties op de verdiepingen'.

Percelen: P1 Verkoopprocedure Kaasmarktschool
Beantwoord op: 13 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
25

Onderwerp:
aanvullende vragen

Vraag:

Er is in de afgelopen jaren zeer beperkt onderhoud gepleegd aan het object. Kunt u echter toch een overzicht sturen van alle onderhoudsactiviteiten die in de afgelopen 10 jaar uitgevoerd zijn?

Antwoord:

Er is geen onderhoudsoverzicht van de afgelopen 10 jaar beschikbaar. Enkel aan de CV installatie is periodiek onderhoud uitgevoerd. Overig onderhoud was op basis van storingen, de gedocumenteerde meldingen zijn opgenomen in de bijlage. De gemeente zal het pand, zoals bepaald ik de concept koop- en ontwikkelovereenkomst artikel 2.1.b "as is where is" leveren. Het is aan de koper om het pand goed te schouwen en de koper heeft hierin een

verregaande onderzoeksplicht voor een eventuele aankoop.

Percelen: P1 Verkoopprocedure Kaasmarktschool
Beantwoord op: 13 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
26

Onderwerp:
aanvullende vragen

Vraag:

Op meerdere plekken, zowel binnen als in de buitenmuren, zijn door deskundigen scheuren geconstateerd die wellicht terug te herleiden zijn tot de staat van de funderingen. Heeft u onderzoek gedaan naar de fundering en kunt u dit delen? Zijn er originele tekeningen van de funderingswijze?

Antwoord:

In het archief hebben wij geen tekeningen gevonden waarop de fundering is ingetekend en kunnen geen garanties geven over de status van de fundering. De gemeente zal het pand, zoals bepaald ik de concept koop- en ontwikkelovereenkomst artikel 2.1.b "as is where is" leveren. Het is aan de koper om het pand goed te schouwen en de koper heeft hierin een verregaande onderzoeksplicht voor een eventuele aankoop. In de koop- en ontwikkelovereenkomst zal een artikel worden opgenomen waarbij de koper de mogelijkheid krijgt om aanvullend (bouwkundig) onderzoek uit te voeren binnen een termijn van 2 maanden voordat de overdracht van het pand plaatsvindt. Op grond van de uitkomsten van het onderzoek heeft de koper de mogelijkheid heeft de overeenkomst te ontbinden.

Percelen: P1 Verkoopprocedure Kaasmarktschool
Beantwoord op: 13 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
27

Onderwerp:
aanvullende vragen

Vraag:

Gezien de gewenste interactie tussen kaasmarktplaats en school zouden we graag de beschikking krijgen over een tekening van de gehele Kaasmarkt inclusief alle bomen, stoepen en parkeervakken. Kunt u die digitaal ter beschikking stellen?

Antwoord:

Zie bijgevoegde tekeningen in PDF en DWG.

Percelen: P1 Verkoopprocedure Kaasmarktschool
Beantwoord op: 13 feb. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
28

Onderwerp:
bestemmingsplan

Vraag:

Staat de gemeente open voor een uitbreiding van de bestemming met horeca, hotel en/of detailhandel?(1.2)

Antwoord:

Nee, op deze locatie is uitsluitend ondergeschikte horeca toegestaan zoals opgenomen in het vastgestelde SPVE. Deze horeca gelegenheid dient een aanvulling te zijn op het aanbod dat momenteel is in de binnenstad aanwezig is.

Percelen: P1 Verkoopprocedure Kaasmarktschool
Beantwoord op: 13 feb. 2024
Label: Inhoud