gemeente
Den Helder

Commissieleden stadsontwikkeling en -beheer
Postbus 36
1784 MC DEN HELDER

verzendgegevens
datum : 27-01-2015
kenmerk : AU15.00882
bijlagen : div.
onderwerp
Rob Scholte museum

behandeld door
Concernstaf
mw. W. Koedijk
telefoon (0223) 67 8178

uw gegevens
brief van :
kenmerk :

Geachte leden van de commissie,

Samen met u willen wij zoeken naar een invulling van het voormalig postkantoor aan Middenweg 172-174. Dhr. R. Scholte heeft aangegeven in het pand te willen blijven om zijn museum te continueren in een daarvoor passende bebouwing. Dit willen wij graag mogelijk maken. Daarom willen we in alle openheid het gesprek aan gaan met alle betrokkenen en een afvaardiging van de gemeenteraad waarbij alle documenten voor een ieder beschikbaar zijn.

Dit onderwerp staat samen met de inrichting van de stationsomgeving op de agenda van de commissie stadsontwikkeling en –beheer van 2 februari a.s. Voor de uitwerking van het Rob Scholte museum heeft ons college een startnotitie opgesteld. Wij willen u verzoeken deze te betrekken bij de discussie in de commissie. Daarnaast zijn de volgende documenten bijgevoegd:

1. Bruikleenovereenkomst; overeenkomst tussen dhr. R. Scholte en de gemeente betreffende Middenweg 172-a per 1 juli 2008.

2. Gebruikersovereenkomst kantoor- en bedrijfsruimte; overeenkomst tussen dhr. R. Scholte en de gemeente betreffende Middenweg 172-174 (gedeeltelijk) per 16 januari 2012.

3. Factsheet voormalig postkantoor; hierin is opgenomen de huidige bestemmingplanbepalingen, gebruikers van Middenweg 172, financiële gegevens, kadastrale kaart, stuk uit rapport Wederopbouw van Anita van Breugel over Middenweg 172-174.

4. Meerjaren onderhoudsplan 2015-2029 door Grontmij; hierin zijn alle onderhoudskosten uitgewerkt die in de meest optimale situatie uitgevoerd kunnen worden.

5. Advies a14.01552 'Rob Scholte Museum' met bijbehorende brief AU14.14275 d.d. 18-12-2014; college advies waarin wordt besloten de opzegging per 1 januari 2015 van de met de huidige gebruikers gesloten gebruiksovereenkomsten in te trekken.

6. Advies a14.01506 'Beslissing op bezwaarschrift Middenweg 174' met bijbehorende brief AU14.013687 d.d. 28-01-2015 en het verslag van de commissie bezwaarschriften algemene kamer AI14.08399.

7. Correspondentie tussen gemeente Den Helder en dhr. R. Scholte vanaf opzegging gebruiksovereenkomst Middenweg 172-174, d.d. 10-03-2014.

8. Business Plan Rob Scholte Museum d.d. 29 september 2014.

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

Postbus 36
1780 AA Den Helder

www.denhelder.nl
kcc@denhelder.nl

telefoon 14 0223
fax (0223) 67 1201

We kijken er naar uit om samen met u en dhr. R. Scholte te werken aan een fraaie invulling van het voormalig postkantoor.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
dr. Joost C.M. Cox

gemeente
Den Helder

Startnotitie

Rob Scholte Museum

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en prioriteitafweging 3
2. Doelstelling 3
3. Résultaat 3
4. Afbakening opdracht 3
5. Planning 3
6. Organisatie 4
7. Kosten en baten 4
8. Communicatie 4
9. Risicofactoren 4

1. Aanleiding en prioriteitafweging

Zowel het college als de coalitie willen het postkantoor behouden met daarin een mooie culturele invulling. Dhr. R. Scholte heeft aangegeven in het pand te willen blijven en hier een museum op te richten. De vraag die nu voorligt is hoe we deze wensen mogelijk kunnen maken met de betrokkenen en de raad.

Sinds 16 januari 2012 hebben gemeente Den Helder en de heer R. Scholte een gebruiksovereenkomst voor het pand aan de Middenweg 172-174. Vóór deze periode gold sinds 1 juli 2008 alleen een bruikleenovereenkomst voor Middenweg 172a. In beide overeenkomsten staat dat dhr. Scholte het pand o.a. mocht gebruiken voor het tonen van beeldende kunst en het organiseren van langer lopende exposities.
Nadat in december 2013 de planning voor de nieuwbouw van het stadhuis op die locatie werd vastgesteld, is aan dhr. Scholte en de andere huurders van het pand, aangegeven dat de gebruiksovereenkomst werd opgezegd.
Met de start van de nieuwe coalitie zijn de plannen voor een nieuw te bouwen stadhuis op die locatie verworpen. Daarbij is de noodzaak om het pand aan de Middenweg te slopen vervallen.
Op dinsdag 9 december 2014 heeft wethouder Kos een gesprek gehad met Rob Scholte. In dat gesprek is een streep gezet onder het verleden. De samenwerking om te komen tot een mooie invulling van het voormalige postkantoor start met een schone lei.

2. Doelstelling

Overeenstemming bereiken met dhr. R. Scholte, het college en de raad over het project 'Rob Scholte museum' en een invulling van het voormalige postkantoor.

3. Resultaat

In een open en transparant proces tot duidelijke afspraken komen over de te nemen stappen richting de verdere ontwikkeling van het Rob Scholte museum, waarbij de verantwoordelijkheden van alle betrokken partijen helder zijn, waar alle partijen het mee eens zijn en waar zij zich ook aan dienen te houden.

4. Afbakening opdracht

Deze opdracht gaat over het maken van duidelijke afspraken waarbij de gebruikers van het pand, het college en de gemeenteraad weten welke stappen genomen moeten worden en dat tevens duidelijk is wat de verantwoordelijkheid is van alle partijen.
De gesprekken hierover vinden in alle openheid plaats.
Deze opdracht gaat niet over het exploiteren van een museum in het pand Middenweg 172-174.

5. Planning

Week 3, 4 en 5; verzamelen van alle beschikbare dossiers. Deze ter beschikking stellen aan de betrokkenen en voor iedereen openbaar maken.

Week 5; gesprek tussen wethouder en Rob Scholte over:
- deze startnotitie
- het bespreken daarvan in de commissie stadsontwikkeling en –beheer op 2 februari 2015
- met daarin de oproep aan de raadsleden om met de wethouder en Rob Scholte te gaan deelnemen in een werkgroep die deze casus gaat uitwerken.

Week 6; bespreken van de startnotitie in de commissie stadsontwikkeling en beheer op 2 februari.

Week 6/7; eerste bijeenkomst van de werkgroep met o.a. de volgende agendapunten:
- Wat is de doelstelling van de werkgroep?
- Wat willen we met het postkantoor?
- Wat is daarvoor nodig?
    - Wettelijk
    - Wenselijk
- Welke begeleiding wenst de werkgroep (onafhankelijk adviseur?)
- Uitwerken van het kostenplaatje.
- Uitwerken van de diverse verantwoordelijkheden.
- Duidelijke afspraken voor een vervolgafspraak.

Na de eerste bijeenkomst van de werkgroep is meer zicht op de vervolgplanning. Deze zal steeds moeten worden aangepast na de bijeenkomst van de werkgroep.

6. Organisatie

De organisatie zal worden uitgewerkt na de bespreking met dhr. R. Scholte en de gemeenteraad. Waarbij wordt gesproken over het oprichten van een werkgroep, al dan niet onder aansturing van een externe begeleider waarin gemeenteraadsleden, wethouder Kos (technisch voorzitter) en dhr. R. Scholte in ieder geval zijn vertegenwoordigd. Bij iedere bijeenkomst dient een vraagstuk uitgewerkt te worden. Terugkoppeling richting gemeenteraad en college gebeurt in ieder geval maandelijks.

Ambtelijke ondersteuning vindt plaats door W. Koedijk en R. van de Belt (Concernstaf). Zij winnen de nodige expertise binnen de gemeentelijke organisatie in afhankelijk van de vragen uit de werkgroep.

7. Kosten en baten

Er is momenteel nog geen inzicht in de kosten en de baten.

8. Communicatie

De communicatie richting alle partijen dient open plaats te vinden. Het college en de gemeenteraad zal bij iedere stap worden geïnformeerd.
Voor de eerste bijeenkomst zijn de volgende documenten beschikbaar:

- Bruikleenovereenkomst
- Gebruiksovereenkomst
- Kadastrale kaart
- Financiële gegevens:
    - OZB
    - Onderhoudsbegroting

9. Risicofactoren

Tijd: Er dient een duidelijke termijn vastgesteld te worden om tegen te gaan dat het een te langdurend traject gaat worden.

Organisatie: Alle betrokkenen dienen het eens te zijn over deze werkwijze, anders wordt de gewenste uitkomst niet gehaald. Daarbij moet iedereen zich bewust zijn van de eigen verantwoordelijkheden.

Geld: In de loop van het traject dient duidelijk te worden welk financieel plaatje bij de plannen hoort en hoe dit bekostigd gaat worden en door wie.

1. Bruikleenovereenkomst; overeenkomst tussen dhr. R. Scholte en de gemeente betreffende Middenweg 172-a per 1 juli 2008.

middenweg 172 - a.

BRUIKLEENOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. Rob Scholte, wonende Driehuizerweg 8- 168; 1934 PR Egmond a/d Hoef, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door hem zelf, verder te noemen: bruiklener, enerzijds,

en

2. Gemeente Den Helder, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Woningstichting Den Helder de heer A.H. van der Veen, verder te noemen: bruikleengever, anderzijds,

OVERWEGENDE:

I dat bruiklener de nader te noemen onroerende zaak in afwachting van verdere ontwikkelingen, tijdelijk voor leegstand wenst te behoeden;

II dat bruiklener onder na te melden voorwaarden en bedingen om niet een bewaringsdienst aanbiedt, waardoor leegstand wordt tegengegaan;

III dat bruikleengever de onroerende zaak om niet in bewaring geeft, die gelegen is aan de Middenweg 174;

IV dat bruikleengever de onroerende zaak in bewaring geeft per 1 juli 2008;

V dat bruikleengever bevoegd is de hierboven genoemde onroerende zaak in bewaring te geven;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Aanvang en duur bewaring

1.1. Bruiklener neemt jegens bruikleengever op zich om met ingang van bovengenoemde datum de hierboven genoemde onroerende zaak te doen gebruiken, zodanig dat met ingang van bovengenoemde datum en tijd de bovengenoemde onroerende zaak feitelijk wordt gebruikt.

1.2 Deze overeenkomst is aangegaan voor de periode dat de onroerende zaak nog niet benodigd is voor de realisatie van de stadshartplannen van de gemeente Den Helder. Met ander woorden bruiklener kan gebruik blijven maken van het Postkantoor tot alle benodigde procedures zijn afgerond en de bouwvergunning voor het nieuwe plan kan worden verstrekt.

Artikel 2: Einde overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst kan door bruikleengever aan bruiklener worden opgezegd, doch steeds met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

2.2 Deze overeenkomst kan door bruiklener aan bruikleengever worden opgezegd bij aangetekend verzonden brief, doch steeds met inachtneming van een opzegtermijn van achtentwintig (28) dagen.

2.3 Indien bruikleengever een kortere opzegtermijn wenst te hanteren, dient dit bij aangetekend schrijven aan bruiklener kenbaar te worden gemaakt niet tegenstaande het bepaalde in artikel 2.4 van deze overeenkomst.

2.4 Deze overeenkomst wordt onmiddellijk als opgezegd beschouwd, indien door overmacht aan de zijde van bruiklener deze niet langer kan voldoen aan haar verplichtingen.

Artikel 3: Aansluitingen en voorzieningen

3.1 De kosten van water, energie en alle andere eventueel niet nader genoemde maar soortgelijke nutsvoorzieningen, evenals van aansluiting en vastrecht hiervan zijn voor rekening van de bruiklener. Deze kosten zijn vastgesteld op € 155,00 per maand.

3.2 Bruiklener betaalt de vastgestelde vergoeding voor ieder eerste van de maand door storting op bankrekening ING 66.21.98.611 onder vermelding "energie postkantoor"

Artikel 4: Onderhoud

4.1 Bruiklener is gehouden als een goed huisvader zorg te dragen voor de bij haar in bewaring gegeven onroerende zaak.

4.2 Bruiklener is gehouden geen noemenswaardige veranderingen aan te brengen aan de onroerende zaak gedurende de looptijd van deze overeenkomst.

4.3 Bruiklener is gehouden eventueel blijkende mankementen in of aan de onroerende zaak zo spoedig mogelijk door te geven aan bruikleengever.

4.4 Alle onderhoud, zowel achterstallig als lopend, is voor rekening en risico van bruikleengever.

Artikel 5: Bezichtiging

5.1 Bruikleengever en/of een eventueel door of vanwege bruikleengever in te schakelen makelaar kunnen te allen tijde, eventueel in gezelschap van derden, de onroerende zaak bezichtigen.

5.2 Bruikleengever dient de bezichtiging minimaal een dag voordien aan bruiklener door te geven.

5.3 Bruikleengever is gehouden tijdens de bezichtiging zorg te dragen voor het respecteren van rechten en privacy van de bruiklener.

5.4 Alle contacten tussen bruikleengever c.q. zijn vertegenwoordiger en bruiklener lopen direct of via een door bruiklener aangestelde contactpersoon.

Artikel 6: Risico en aansprakelijkheid

6.1 De verantwoordelijkheid als voortvloeiend uit deze overeenkomst vangt aan op de overeengekomen datum van aanvang van de inbewaringgeving, mits de sleutel van de onroerende zaak ten minste 24 uren voordien door bruiklener zijn ontvangen.

6.3 Vanaf de aanvang van de dag waarop bruiklener de onroerende zaak als gevolg van de bepalingen van deze overeenkomst vrij van haar gebruik moet opleveren, dan wel oplevert op eerdere datum op grond van artikel 2.3 van deze overeenkomst, is alle risico voor leegstand en de gevolgen daarvan voor de onroerende zaak volledig voor rekening van bruikleengever.

6.4 Indien tussen partijen onder artikel 8 geen nadere beschrijving is opgemaakt ten aanzien van de staat waarin de onroerende zaak verkeert of indien zodanige beschrijving niet door bruiklener is ondertekend, wordt er in het kader van deze overeenkomst van uitgegaan dat de onroerende zaak in redelijke staat verkeert op de aanvangsdatum van de inbewaringgeving.

6.5 Bruiklener is niet op enigerlei wijze aansprakelijk te houden voor schade of gebreken ontstaan aan de onroerende zaak, tenzij sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van bruiklener.

6.6 Bruiklener is niet gehouden enigerlei verzekering met betrekking tot de onderhavige onroerende zaak af te sluiten of doen afsluiten. Het wel of niet afsluiten van enigerlei

verzekering ten behoeve van de onroerende zaak is volledig voor rekening en risico van Bruikleengever.

6.7 Bruikleengever vrijwaart bruiklener tegen alle aanspraken van derden welke direct of indirect, middellijk of onmiddellijk, met de uitvoering van deze overeenkomst samenhangen.

Artikel 7: Toepasselijk recht en forumkeuze

7.1 Op deze overeenkomst is uitsluitend van toepassing het Nederlandse recht.

7.2 Geschillen tussen partijen kunnen uitsluitend ter berechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Den Helder, tenzij de Kantonrechter van een andere plaats bevoegd is van het geschil kennis te nemen. Binnen een maand na het ontstaan van het geschil kan door bruikleengever alsnog worden gekozen voor de volgens de wet bevoegde rechter. Hij dient dat dan per aangetekend schrijven aan bruiklener te berichten.

Artikel 8: Bijzondere bepalingen

8.1 Ten aanzien van de staat van onderhoud van de onderhavig onroerende zaak constateren partijen:
- ◊ binnenzijde redelijk onderhouden
- ◊ buitenzijde redelijk onderhouden

8.2 Bruiklener betaalt geen vergoeding voor het gebruik gedurende de bewaarperiode.

8.3 Bruiklener betaald bij aanvang een borg van € 150,– per sleutel die hij/ zij ontvangt.

8.4 Bij het beëindigen van deze overeenkomst en het verlaten van de onroerende zaak, heeft bruiklener geen recht op verhuisvergoeding en of vervangende ruimte

8.5 Bruiklener is bekend met het feit dat de onroerende zaak tijdelijk wordt gebruikt als broedplaats voor kunst en cultuur. Dit betekent dat meerdere personen gebruik zullen maken van de onroerende zaak met hetzelfde oogmerk.

8.6 Als tegenprestatie voor het gebruik van de ruimte zal er regelmatig, met een nader af te spreken frequentie (minimaal 3 X per jaar) exposities worden gehouden in Den Helder. Op welke wijze dit plaatsvindt, laten wij over aan het initiatief van de bruikleners.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend op 07 november 2008 te Den Helder,

Bruiklener, Rob Scholte, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,	Bruikleengever Gemeente Den Helder, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Woningstichting Den Helder,
Rob Scholte	A.H. van der Veen

2. Gebruikersovereenkomst kantoor- en bedrijfsruimte; overeenkomst tussen dhr R. Scholte en de gemeente betreffende Middenweg 172-174 (gedeeltelijk) per 16 januari 2012.

Grontmij | Vastgoedmanagement

GEMEENTE DEN HELDER
INGEKOMEN
19 APR 2012
Y. Kriele

GEBRUIKSOVEREENKOMST KANTOOR- EN BEDRIJFSRUIMTE

Betreffende: Middenweg 172-174 (gedeeltelijk)

te Den Helder

Stuknummer: AI12.04127

Ondergetekenden:

Gemeente Den Helder, gevestigd aan de Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw ***dr. H. Kaag - van der Boon***, op grond van artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet, boek 3 titel 3 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht,

hierna te noemen **"ter beschikkingsteller"**

en

De heer R. Scholte, woonachtig aan de Slotweg 3c; 1934 CM te Egmond a/d Hoef

hierna te noemen "**Gebruiker**",

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het ter beschikkinggestelde, bestemming

1.1 Ter beschikkingsteller geeft gebruiker een persoonlijk recht van gebruik voor een deel van de bedrijfsruimte, hierna "**het ter beschikkinggestelde**" genoemd, gelegen aan de

Middenweg 172-174
(op bijgevoegde tekening aangegeven als Middenweg 174, 1782 BL te Den Helder, gearceerde gedeelte)

en kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie E, nummer 9824, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het ter beschikkinggestelde zal door de gebruiker uitsluitend worden bestemd als expositieruimte zoals in artikel 14 van deze overeenkomst omschreven. Het opslaan/gebruiken van gevaarlijke en/of brandbare stoffen en aankleding waardoor risico voor de gebruiker, omgeving of het opstal van de ter beschikkingsteller zal ontstaan, is niet toegestaan. De ontsluiting van het ter beschikkinggestelde kan geschieden via de hoofdingang van Middenweg 174.

1.3 Het is gebruiker niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ter beschikkingsteller een andere bestemming aan het ter beschikkinggestelde te geven dan omschreven in 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het ter beschikkinggestelde bedraagt 250 kg/m^2.

Duur en opzegging

2.1 Deze overeenkomst gaat in per 16 januari 2012.

2.2 Deze overeenkomst kan door ter beschikkingsteller, zonder opgaaf van redenen, aan gebruiker op elk moment worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

2.3 Deze overeenkomst kan door gebruiker worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van achtentwintig dagen (28).

2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Gebruiksvergoeding, betalingsverplichting, betaalperiode

3 De aanvangsvergoeding van het ter beschikkinggestelde bedraagt per maand:
€ 0,00

zegge: gebruik om niet.

Beheerder

4.1 Totdat ter beschikkingsteller anders meedeelt, treedt als beheerder op:

Grontmij Vastgoedmanagement BV
Postbus 4090
3502 HB UTRECHT
Tel: 088 336 37 38
Fax: 088 336 37 12
e-mail; vgm.servicecenter@grontmij.nl

4.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient gebruiker zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze gebruiksovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Onderhoud en wijzigingen

5.1 Voor rekening van de gebruiker is al het groot en klein onderhoud aan de binnenzijde van het ter beschikkinggestelde. De gebruiker zal slechts dat onderhoud plegen, voor zover dat voor het gebruik noodzakelijk is.
Voor schade aan de buitenzijde van het pand dient de gebruiker contact op te nemen met de beheerder. Ter beschikkingsteller zal slechts onderhoud plegen voor zover dat voor het gebruik redelijkerwijs noodzakelijk is.

5.2 Aan en/of in het ter beschikkinggestelde mogen geen bouwkundige, technische of installatietechnische wijzigingen worden aangebracht dan na overleg met en schriftelijke goedkeuring van de beheerder.

5.3 Het aanbrengen van reclame-uitingen, opschriften en andere aanduidingen aan/op het ter beschikkinggestelde is slechts toegestaan in overleg en na schriftelijke toestemming van de beheerder, met uitzondering van het voor het gebruik noodzakelijke. In geval er vergunningen nodig zijn dienen deze door de gebruiker te worden aangevraagd.

NUTS voorzieningen

6.1 Het gebruik van het ter beschikkinggestelde is exclusief levering van gas, water en elektra. Hiervoor dient maandelijks een voorschot servicekosten te worden voldaan van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro). Verrekening vindt jaarlijks plaats op basis van het werkelijke verbruik.

6.2 Het onder 6.1 genoemde voorschot zal maandelijks worden gefactureerd en kan, indien noodzakelijk, jaarlijks worden herbepaald aan de hand van de jaarafrekening van het voorgaande jaar.

6.3 Het werkelijke verbruik zal worden gemeten middels een nog te plaatsen tussenmeter. De kosten voor het plaatsen van de tussenmeter zijn voor rekening van de gebruiker.

Belastingen

7.1 De krachtens de wet of verordening aan gebruikers van onroerend goed opgelegde belastingen zijn niet voor rekening van de gebruiker.

Schade en aansprakelijkheid

8.1 Gebruiker doet bij voorbaat afstand van en vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken op vergoeding van schade, welke als gevolg van het gebruik van het ter beschikkinggestelde, op welke wijze dan ook, zou kunnen ontstaan.

8.2 Gebruiker is verplicht zelf zorg te dragen voor het afsluiten van een deugdelijke glas-, inboedel en aansprakelijkheidsverzekering. Binnen 1 maand na ondertekening van de overeenkomst dienen kopieën van de bij de verzekering behorende polissen aan de beheerder toegestuurd te worden.

Beëindiging gebruiksovereenkomst

9.1 Bij beëindiging van de gebruiksovereenkomst zal gebruiker ter beschikkingsteller niet aansprakelijk kunnen stellen voor enige vorm van schade. Ter beschikkingsteller is in geen enkel geval verplicht in het zoeken naar, of bemiddelen in vervangende ruimte.

9.2 Bij beëindiging van deze gebruiksovereenkomst dient gebruiker het ter beschikkinggestelde te ontruimen en schoon, leeg en tenminste in de staat op te leveren, zoals aangetroffen bij de aanvang van deze overeenkomst c.q. opgetekend op de opnamestaat / foto's, behoudens normale slijtage, dan wel in een toestand tot genoegen van de beheerder. Gebruiker draagt bij beëindiging van de gebruiksovereenkomst alle beschikbare sleutels over aan beheerder. Goederen die gebruiker in de ruimte achterlaat worden onmiddellijk eigendom van ter beschikkingsteller. Voor deze goederen zal door ter beschikkingsteller geen vergoeding worden verstrekt.

Onvoorziene omstandigheden

10.1 Voor onvoorziene omstandigheden waar deze gebruiksovereenkomst niet in voorziet, zal worden gehandeld en besloten volgens de door partijen nader overeengekomen afspraken. Voor al het overige zijn de partijen onderworpen aan de wet en het plaatselijk gebruik.

Gebruik

11 Gebruiker dient zich te gedragen als 'nette' gebruiker. Uitdrukkelijk zal worden zorg gedragen voor het voorkomen van overlast aan (gebruiker van-) belendende percelen, openbare ruimten en buitenruimten.

Onderverhuur

12 Ingebruikgeving of onderverhuur van het ter beschikkinggestelde aan derden is in geen geval toegestaan.

Niet nakomen bepalingen

13 Bij het niet nakomen van enige bepaling van gebruiker uit deze overeenkomst heeft de ter beschikkingsteller het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden. De gebruiker wordt dan de mogelijkheid geboden om haar eigendommen binnen één maand te verwijderen.

Bijzondere bepalingen

14 De ruimte kan gezien het cultuur maatschappelijke belang aan de gebruiker in gebruik worden gegeven. Hierdoor is de gebruiker verplicht aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Gebruiker wendt de ruimte aan om, met de nadruk op kwaliteit en niveau, zelfstandig beeldende kunst professioneel aan het publiek te tonen en mogelijkerwijs te verkopen, een informatieve en aantrekkelijk plek te creëren voor belangstellenden, kenners en verzamelaars;
- Gebruiker selecteert en stelt daartoe werken ten toon van Nederlandse en internationale kunstenaars met landelijke en/of internationale naamsbekendheid, met de nadruk op kwaliteitsniveau, artistiek belang en gevestigde kunstenaars;
- Gebruiker organiseert langer lopende exposities: minimaal vier per jaar, die voornamelijk in en om het weekend bezocht kunnen worden;
- Parallel met de lopende tentoonstellingen wordt een stock opgebouwd met werk van de betreffende exposanten, in de vorm van tekeningen, grafiek, multiples en dergelijke, evenals documentatie zoals catalogi, monografieën en recensies;
- Gebruiker draagt direct dan wel indirect bij aan het cultureel klimaat en de culturele uitstraling van Den Helder, en is bereid aan te sluiten bij lokale culturele initiatieven, activiteiten en manifestaties en daartoe samen te werken met lokale/regionale culturele organisaties (culturele routes, samenhangende exposities enz.).

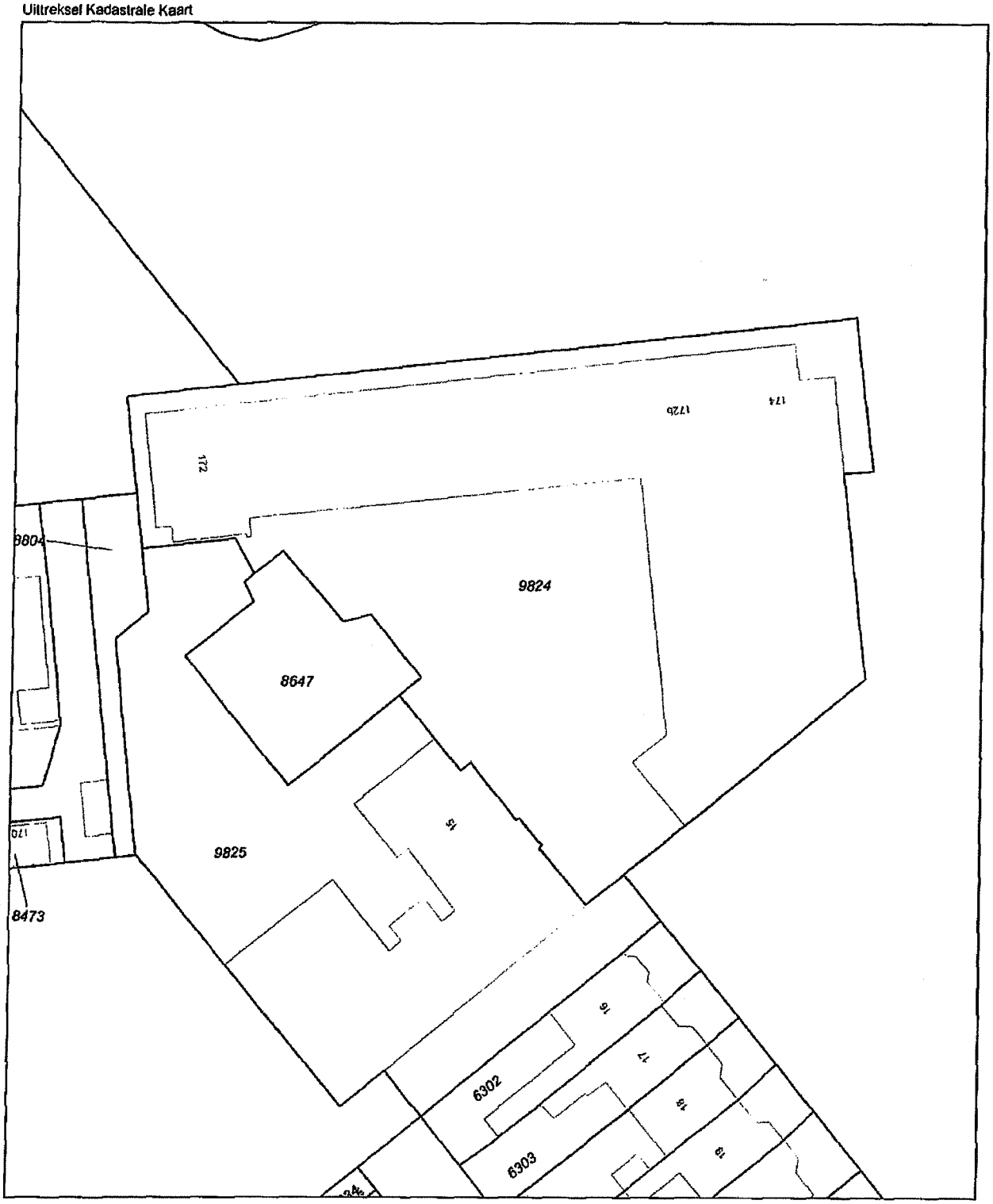
Grontmij | Vastgoedmanagement

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud ter respectievelijke vestigingsplaats:

Gebruiker	Ter beschikkingsteller
...	Gemeente Den Helder
De heer R. Scholte	Mevrouw dr. H. Kaag – van der Boon
Plaats: Egmond a/d Hoef	Plaats: Den Helder
Datum: ... 9 - 1 - 2012	Datum: 10/1/12

Bijlagen:
- tekening van de ter beschikkinggestelde bedrijfsruimte;
- kadastrale kaart Middenweg 172-174;
- proces-verbaal van oplevering.

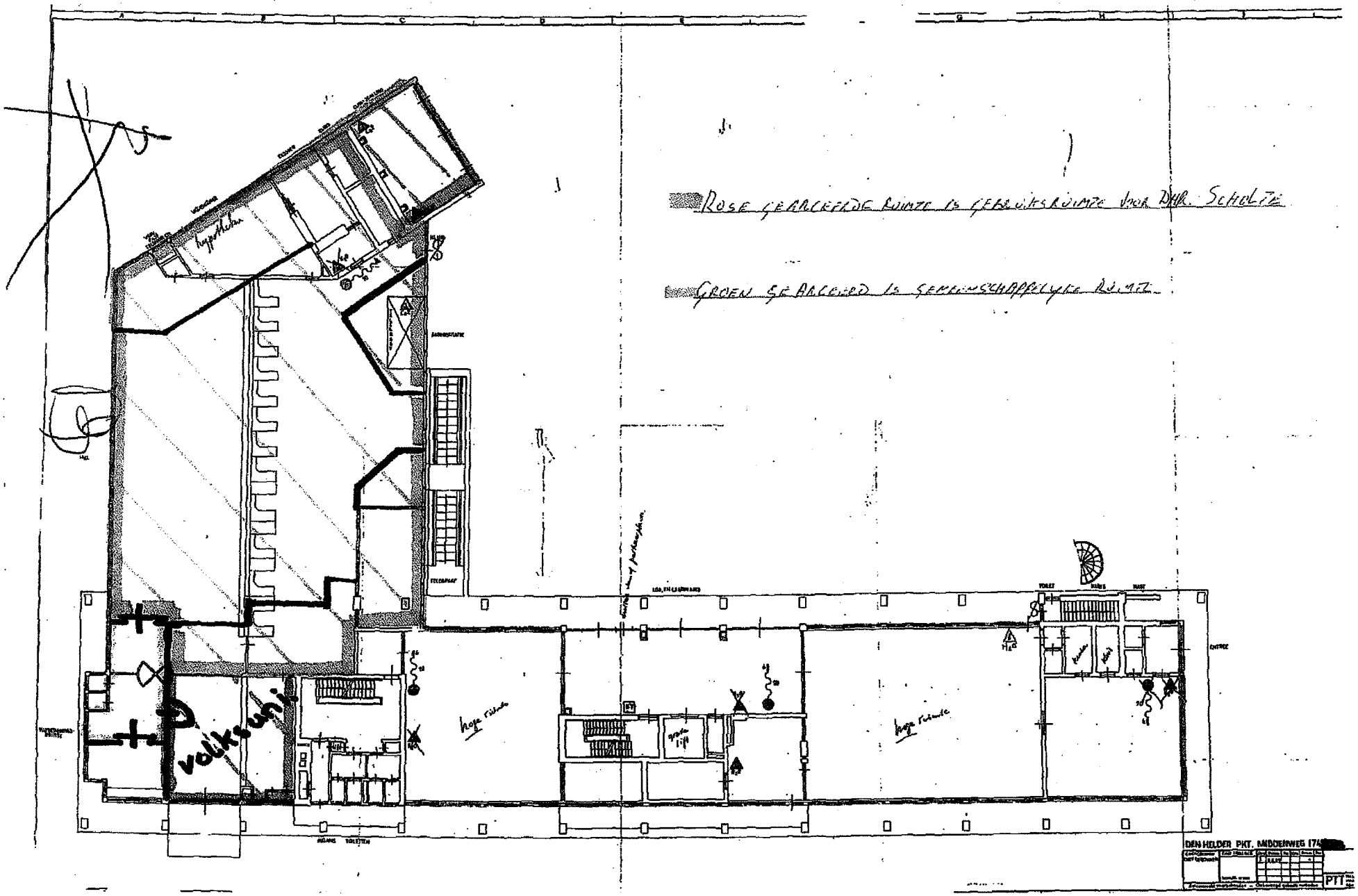
Uiltreksel Kadastrale Kaart



	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer		
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	DEN HELDER
	Kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige grens	Perceel	9824
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Voor een eensluidend uiltreksel, Apeldoorn, 12 augustus 2011
De beweerder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uiltreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.


ROSE GEARCEERDE RUIMTE IS GEBRUIKSRUIMTE VOOR DHR. SCHOLTE
GROEN GEARCEERD IS GEMEENSCHAPPELYKE RUIMTE
hoge ruimte
hoge ruimte
DEN HELDER PKT. MIDDERWEG 174
PTT

Proces Verbaal van Oplevering bij aanvang gebruiksovereenkomst

inzake:
Bedrijfsruimte staande en gelegen aan de

Middenweg 172-174 te Den Helder

Document:	Proces Verbaal van Oplevering
Datum:	5 januari 2012
Aantal pagina's:	16

Paraaf huurder/ex-huurder:
.....

Paraaf verhuurder:
.....

16 JANUARI 2012

1. Algemene uitgangspunten Proces Verbaal van Oplevering

Aan dit proces-verbaal van oplevering liggen ten grondslag de gebruiksovereenkomst ingaande d.d. 1 ~~[illegible]~~ 2011 en de daarbij behorende stukken zoals allonges, toestemmingsbrieven en dergelijke, zoals vermeldt in artikel 2 van dit proces verbaal. Het object verkeert in goede staat en is leeg en bezemschoon, tenzij in dit proces-verbaal van oplevering anders is vermeld. De oplevering is uitsluitend een visuele waarneming van de staat waarin het gehuurde zich bevindt.

Er worden geen vaststellingen gedaan achter eventueel aanwezig en hierna vermeld behangpapier, schilderwerken, vast meubilair, onder vloerbedekking, achter keuken-, sanitaire of andere installatiedelen, getimmerde of verlaagde plafonds, voorzetwanden, kabelgoten en verhoogde vloeren.

De werking en de staat van de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, data en luchtbehandeling, van de centrale verwarming en andere installaties, zijn niet onderzocht en er is ook niet nagegaan of ze in overeenstemming zijn met geldende wetten en regelgeving en voorschriften terzake, tenzij in dit proces verbaal anders is vermeld.

Partijen komen overeen dat toestellen, installaties enz. waarvan de toestand niet of niet nader in deze beschrijving wordt vermeld, beschouwd worden als zijnde in normale staat van werking indien huurder binnen 30 dagen na sleuteloverdracht geen schriftelijke bezwaren, opmerkingen of voorbehouden formuleert. Gezien de mogelijkheid van gebruiker om binnen de genoemde termijn van 30 dagen onderdelen van het ter beschikkinggestelde op haar functioneren te beoordelen, zullen eventuele tekortkomingen die alsnog na de genoemde 30-dagentermijn aan de orde komen nimmer als gebrek ten laste van verhuurder worden opgevoerd.

Alle aangegeven afstanden, hoeken, afmetingen en dimensioneringen zijn naar beste vermogen geschat.

Grontmij Vastgoedmanagement B.V. als gemachtigde namens eigenaar heeft dit proces-verbaal van oplevering uiterst zorgvuldig en naar beste kennis en geweten opgemaakt. Zij is echter niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden, noch voor de daaruit voortvloeiende schade.

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

2. Gegevens

Pand:	Voorm. PTT gebouw Den Helder
Type:	Bedrijfsruimte
Adres:	Middenweg 172-174
Plaats:	Den Helder
Oppervlak:	533 m2
Aantal bouwlagen:	1
Aantal parkeerplaatsen:	geen
Locatie parkeerplaatsen:	n.v.t.
gebruiksovereenkomst:	
Ingangsdatum:	16 januari 2012
*Aanvullingen:	
Ter beschikkingsteller:	Gemeente Den Helder
Straat:	Drs. F. Bijlweg 20
Plaats:	Den Helder
Datum opname:	14/10/2011
Nieuwe gebruiker:	De heer R. Scholte
Vertegenwoordigd door:	
Straat	Slotweg 3c
Plaats:	Egmond aan de Hoef
Contactpersoon:	Edzard Dideric
Telefoonnummer:	06 42216387

*allonges, toestemmingsbrieven e.d. hier vermelden met eventuele code en datum

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

3. Contractuele afspraken staat van oplevering

Bij het opmaken van het proces verbaal van oplevering is uitgegaan van de afspraken vastgelegd in de gebruiksovereenkomst zoals vermeld in artikel 2 alsmede de daar vermelde contractuele aanvullingen (allonges, toestemmingsbrieven). De afspraken in de gebruiksovereenkomst luiden als volgt:

- De door de vorige huurder achtergebleven inventaris komt ten goede aan de nieuwe gebruiker. Ter beschikkingsteller is niet verantwoordelijk / aansprakelijk voor de staat van de inventaris. Bij beëindiging van de gebruiksovereenkomst dient de gebruiker het pand geheel leeg op te leveren;

- De gebruiker dient geheel voor eigen rekening en in eigen opdracht voor ingang van de gebruiksovereenkomst een tussenmeter te laten plaatsen door de firma Taylor te Den Helder;

- De staat waarin de ruimtes zich bevinden en fotografisch vastgelegd is de staat waarin het pand ter beschikking wordt gesteld. De eigenaar zal hierin geen aanpassingen doen of vergoedingen verstrekken voor verbeteringen aan het pand.

- De eigenaar zal geen onderhoud aan de binnenzijde van het pand verrichten.

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

4. Standaard voorzieningen

In aanvulling op en ter uitwerking van de omschrijving in artikel 3 van dit Proces Verbaal van Oplevering volgt hieronder een lijst met zaken die standaard tot het ter beschikking gestelde behoren.

Ruimte:		
Zaken	***Aantal***	***bijzonderheden***
(Ingebouwde) Afvalvernietigers	-	
Airconditioning unit met condensors	-	
Alarminstallatie	-	
Balie	-	
Benzine-/olietanks	-	
Bewegwijzering	-	
Boilers	-	
Brandblusvoorzieningen	X	Niet gekeurd.
Brievenbussen	-	
Chemicaliën	-	
Data- en telefoonbekabeling	-	
Douches	-	
(Terugbrengen) Elektravermogen	-	
Garderobe	-	
Gordijnen	-	
Hang- en sluitwerk	X	Standaard hang en sluitwerk.
Inbouwkluizen	-	
Invalidenvoorzieningen	-	
Kabelgoten	-	
Kantine-inrichting	-	
Keukeninrichting	-	
Lamellen, vitrage, etc.	-	
360V-leidingen/-kabels	-	
Losse inventaris	X	Eigendom gebruiker
Naamborden	-	
Omroepinstallaties	-	
Pantry	X	
Parkeerapparatuur	-	
Parkeerbeugels	-	
Patchkast	-	
Plafondplaten en rasters	X	Zie foto's
Prikklokken	-	
Raamslingers	-	
Reparaties aan vloeren, wanden en plafonds	-	
Scheidingswanden	X	Zie foto's
Telefooncentrale	-	

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

Toegangscontrole-apparatuur	-	
Toiletaccessoires	-	
(Extra) Toiletgroepen	-	
Verhoogde vloeren	-	
Verlichting en armaturen	X	Zie foto's
Vlaggenstokken	-	
Vloerbedekking	X	Marmoleum in diverse ruimtes
Vuilstorters	-	
Wandcontactdozen	X	Diverse
Warmteventilatoren	-	
White boards	-	
Zonneschermen	15x	Elektrisch bedienbaar

Ruimte:		
Zaken	***Aantal***	***bijzonderheden***

Ruimte: 2 (natte ruimte)		
Zaken	***Aantal***	***bijzonderheden***
Tegelvloer zit los		Zie foto's

Ruimte: 3 (voorm. sorteerruimte)		
Zaken	***Aantal***	***bijzonderheden***
Diverse gebruikschade aan muren		Zie foto's

Ruimte:		
Zaken	***Aantal***	***bijzonderheden***

Ruimtenummering aangeven op de bij te voegen plattegrondtekening.

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

Naast de aanwezige voorzieningen zijn de volgende rapportages ten aanzien van de kantoor-/winkel-/bedrijfsruimte opgemaakt en in kopie als bijlage bij dit proces verbaal van oplevering opgenomen.

Rapportage	**Bijzonderheden***
NEN 3140	Niet aanwezig
Verklaring W-installateur	Niet aanwezig

*Datum, opsteller, codering etc.

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

5. Sleutels

Deur en ruimte	aantal	nummers	opmerking
Eerste schuifdeur	3	SP1 9429	
Tweede Schuifdeur	3	SP1 9574	
Achterdeursleutels	X 3		
Binnendeursleutels	x	-	Aanwezig in de binnendeuren

Bij gecertificeerde sluitplannen dient, wanneer het certificaat wordt afgegeven hier een aantekening van gemaakt te worden in het rapport en dient een kopie van het certificaat alsmede een kopie van bijbehorende sluitplan aan dit rapport toegevoegd te worden.

Parkeerpassen, sleepsleutels, toegangscontrolepassen met toebehoren dienen eveneens te worden vermeld.

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

6. Meterstanden (op te nemen bij sleuteluitgift)

soort	meternr.	stand	vermenigvuldiging factor	eenheden	opmerking
GAS		357096		m^3	
ELEKTRA I					
ELEKTRA II					
WATER		0,00		m^3	
Warmte verdeelmeter (s)					
Tussenmeter (s)					

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf tot beschikkingsteller:
.....

7. Overname (NIET VAN TOEPASSING)

In bijlage 3 van dit proces verbaal van oplevering bij huuringang is een overnamerapport d.d.....opgenomen waarin de zaken/wijzigingen staan vermeld die niet standaard tot gehuurde behoren en welke door de huurder van de vertrekkend huurder zijn/worden overgenomen, waarbij de huurder verklaart de genoemde overdracht te accepteren op de hierna genoemde voorwaarden en bepalingen:

1. Onderhoud en eventuele vervanging van de bedoelde wijzigingen en/of verbeteringen dient voor rekening van de opvolgende huurder te geschieden, telkens wanneer dit nodig mocht blijken;
2. Bedoelde wijzigingen en/of verbeteringen worden geacht geen deel uit te maken van het gehuurde zodat er ook geen huurprijs consequenties aan verbonden zijn;
3. Bij huurbeëindiging stemt de opvolgende huurder reeds nu ermee in dat genoemde wijzigingen en/of verbeteringen ter keuze van verhuurder of in goede staat 'om niet' in het gehuurde worden achtergelaten, zonder dat daarbij een verplichting tot vergoeding aan de kant van verhuurder is of zal ontstaan, danwel worden verwijderd c.q. worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat. De opvolgende huurder zal hieraan zijnentwege onvoorwaardelijk gehoor geven en zulks voor zijn rekening en risico laten uitvoeren;
4. Eventuele verzekeringen met betrekking tot bedoelde wijzigingen en/of verbeteringen zijn voor rekening van de opvolgende huurder;
5. De opvolgende huurder vrijwaart verhuurder voor eventuele aanspraken van derden, hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook. Verhuurder accepteert geen enkele aansprakelijkheid voor de technische staat waarin de wijzigingen en/of verbeteringen, door de opvolgende huurder geaccepteerd, zich verkeren.

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

8. Gebreken

Door de gebruiker en de ter beschikking steller is de toestand van het ter beschikking gestelde, zoals in de artikelen hiervoor omschreven met uitzondering van de zaken welke zijn overgenomen, opgenomen en in goede staat bevonden met uitzondering van de hieronder genoemde gebreken en/of wijzigingen

Ruimte: 1 Grote ruimte			
Omschrijving "gebreken"	***actie door:***	***voor rekening van:***	***foto:***
Plafondplaten ontbreken		Event. Gebruiker	11
Lekkagesporen		Event. Gebruiker	24
Schade aan Marmoleum		Event. Gebruiker	9

Ruimte: 2 Natte ruimte			
Omschrijving "gebreken"	***actie door:***	***voor rekening van:***	***foto:***
Tegelvloer komt omhoog	geen	n.v.t.	16

Ruimte: 3 Voorm. sorteerruimte			
Omschrijving "gebreken"	***actie door:***	***voor rekening van:***	***foto:***
Gebruikschade aan wanden en vloer		Event. Gebruiker	25 + 26

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

9. Overige afspraken m.b.t. de oplevering

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

10. Bijlagen

Als bijlage bij dit proces verbaal van oplevering zijn opgenomen:

1. fotorapportage
2. plattegrondtekening

Paraaf gebruiker:
.....

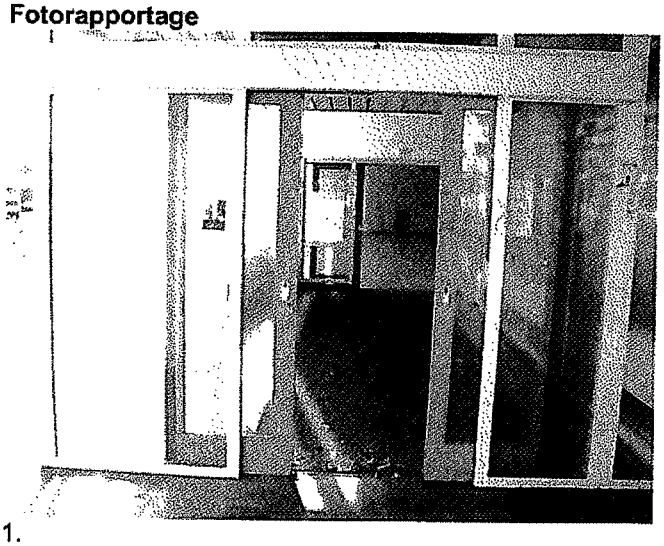
Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

Aldus opgemaakt en voor akkoord getekend d.d.	
Naam ter beschikking steller:	Naam nieuwe gebruiker: .....ROB SLHOLTE.....
Namens deze: Grontmij Vastgoedmanagement B.V. ..... *(handtekening)*	..... *(handtekening)*
Datum:	Datum:
.....16/1/2012.....	.....9-1-2012.....
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door: De heer/mevrouw: .....L.E. BOUMAN.....	*Rechtsgeldig vertegenwoordigd door:* De heer/mevrouw: .....N.V.T.....

Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

Fotorapportage



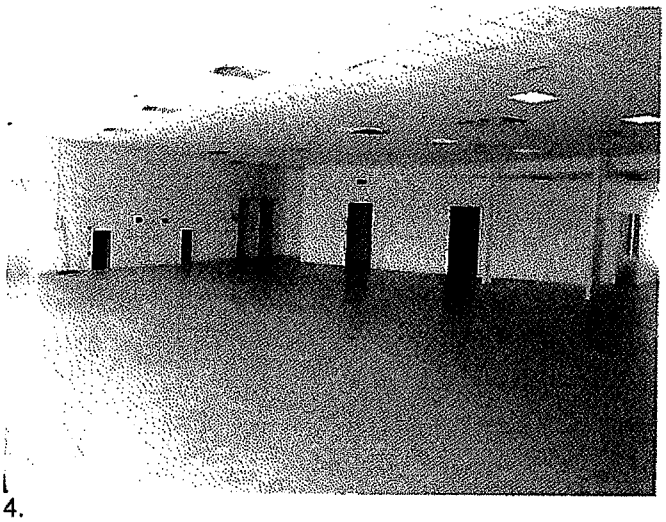
1.

2.

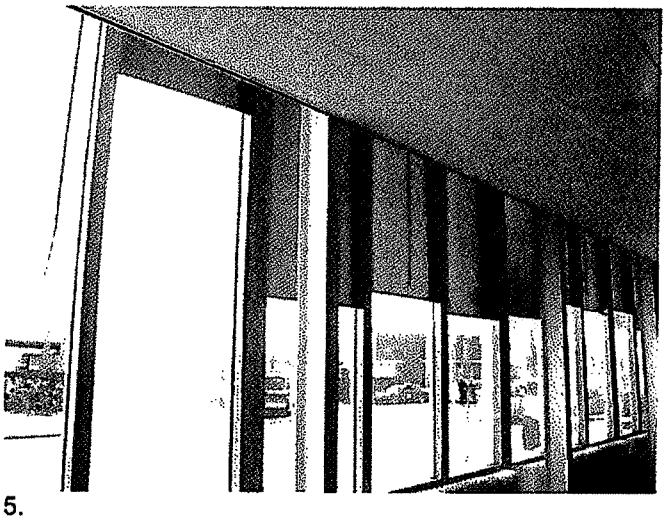
3.

Paraaf gebruiker:
.....

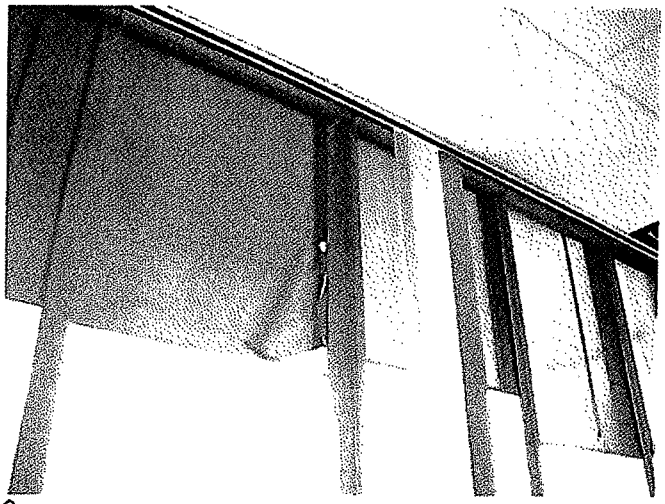
Paraaf ter beschikkingsteller:
.....



4.



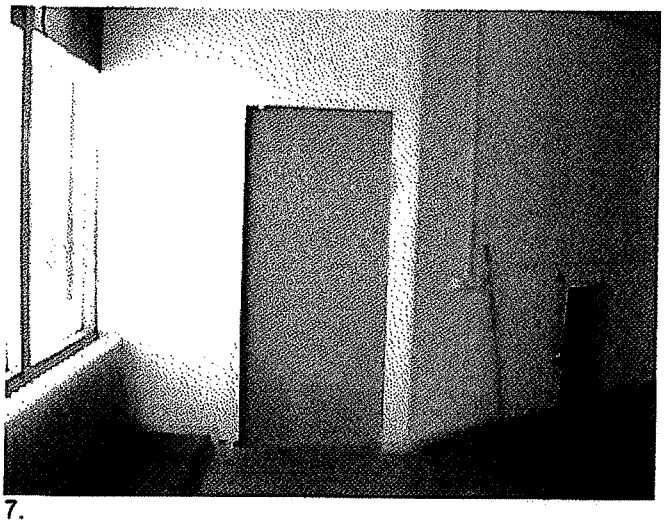
5.



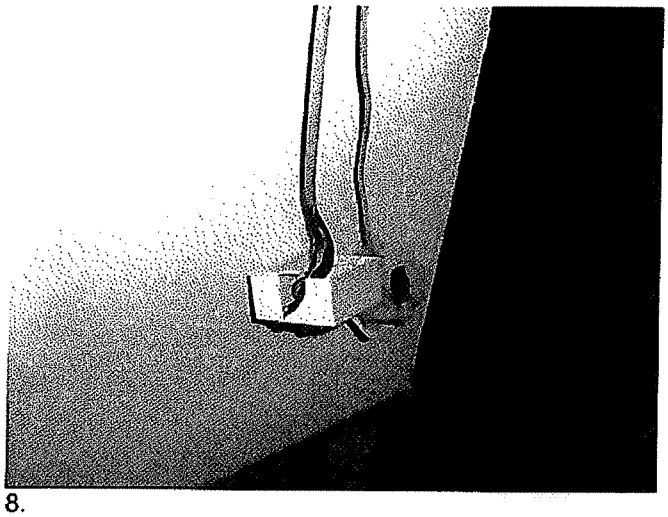
6.

Paraaf gebruiker:
.....

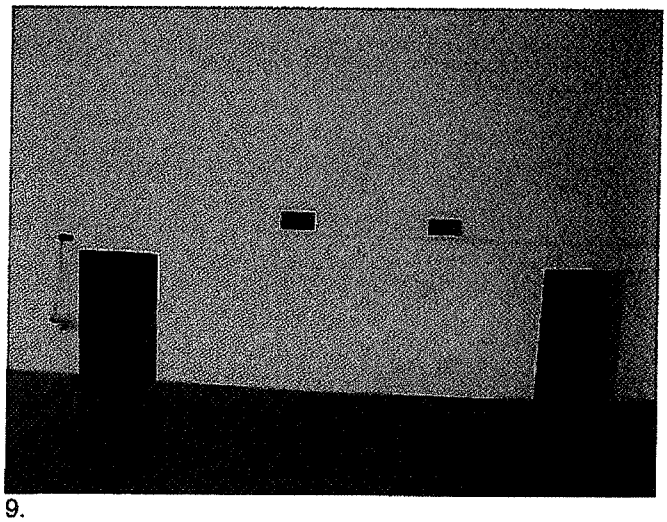
Paraaf ter beschikkingsteller:
.....



7.



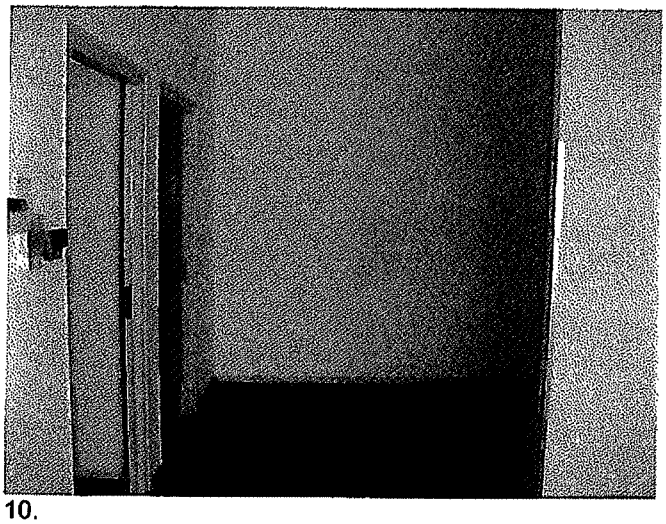
8.



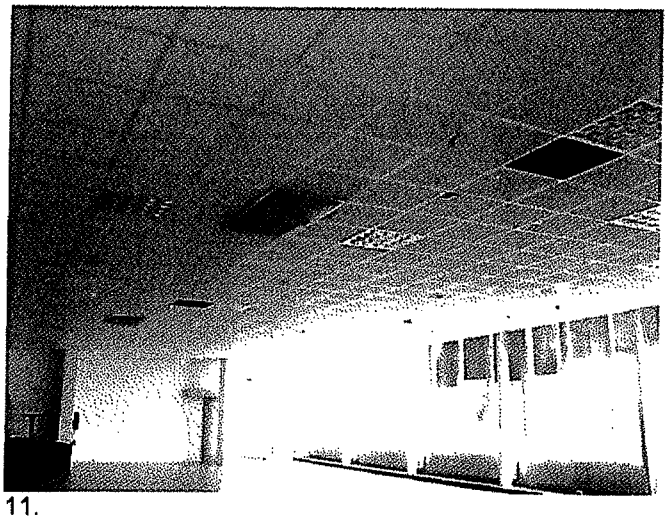
9.

Paraaf gebruiker:
.....

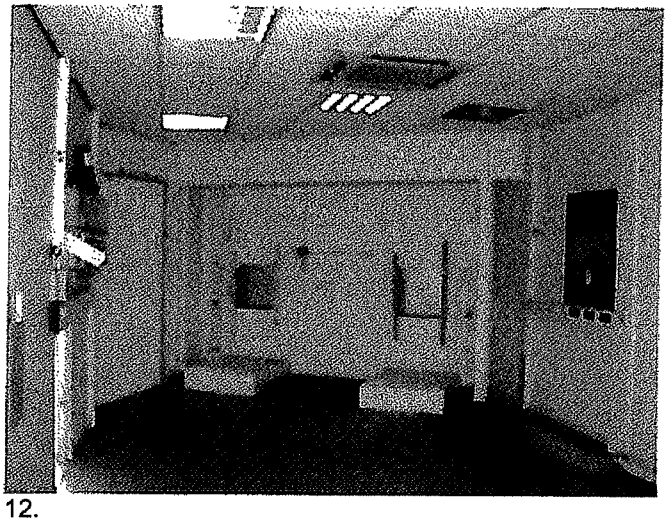
Paraaf ter beschikkingsteller:
.....



10.



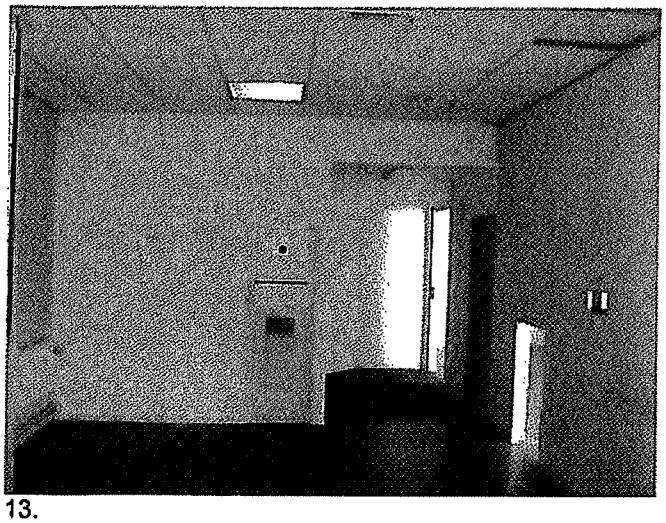
11.



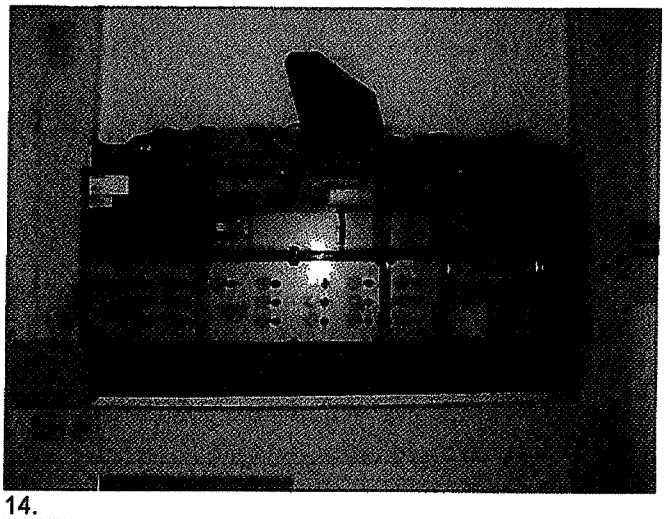
12.

Paraaf gebruiker:
.....

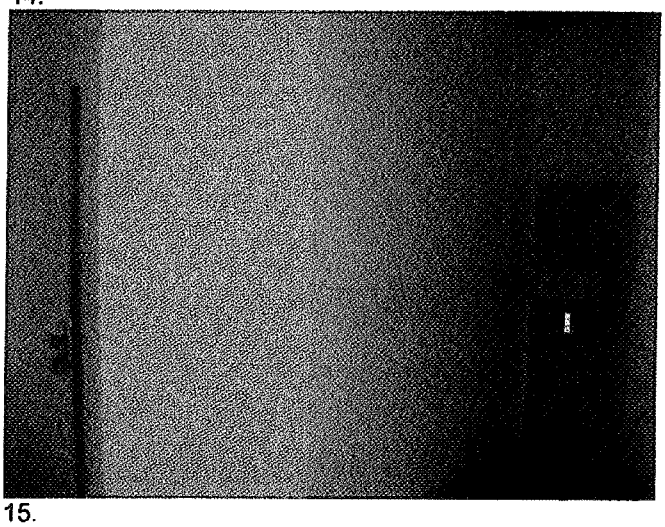
Paraaf ter beschikkingsteller:
.....



13.



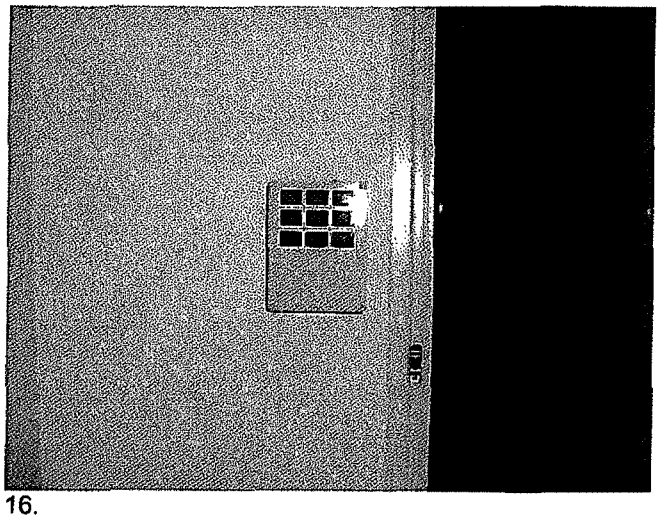
14.



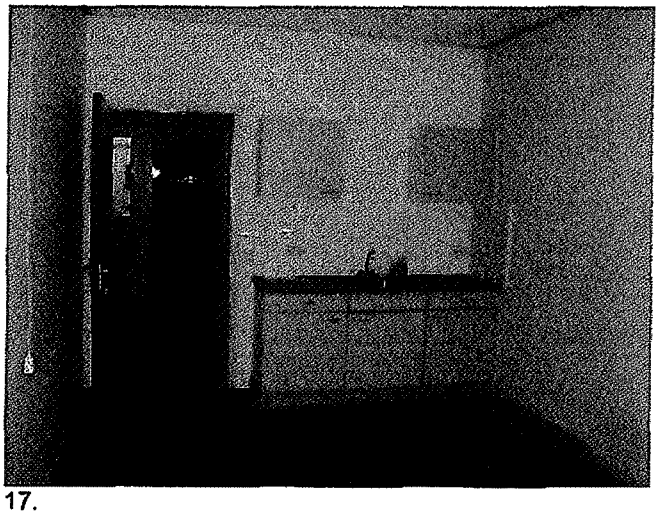
15.

Paraaf gebruiker:
.....

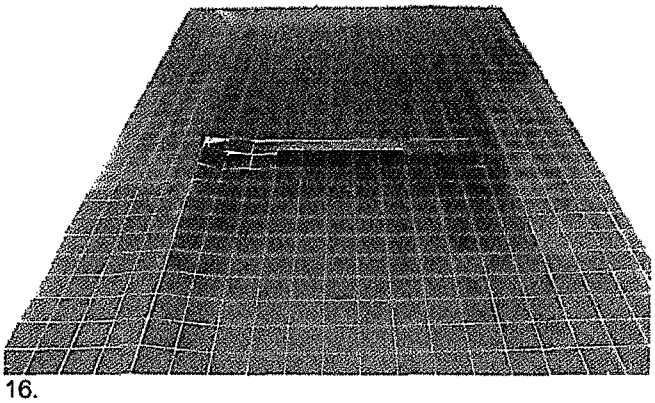
Paraaf ter beschikkingsteller:
.....



16.



17.

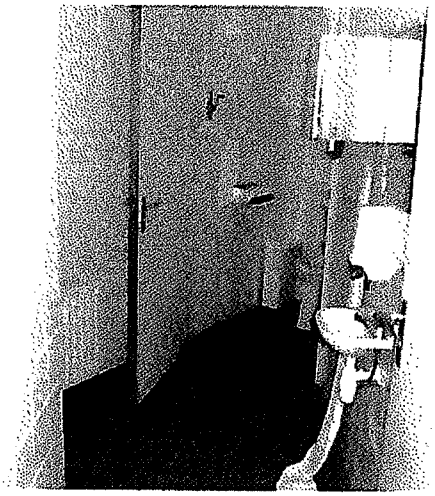


16.

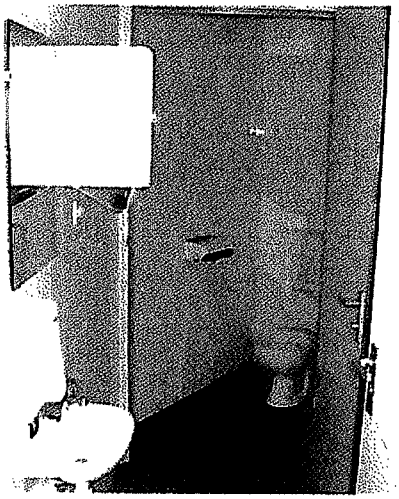
Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....

17.



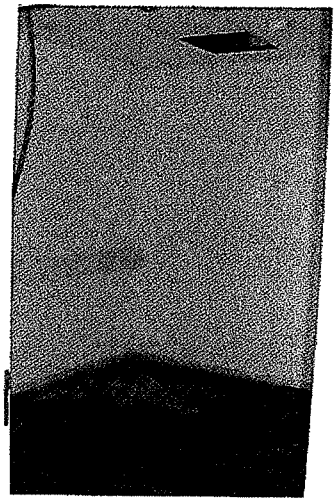
18.



19.

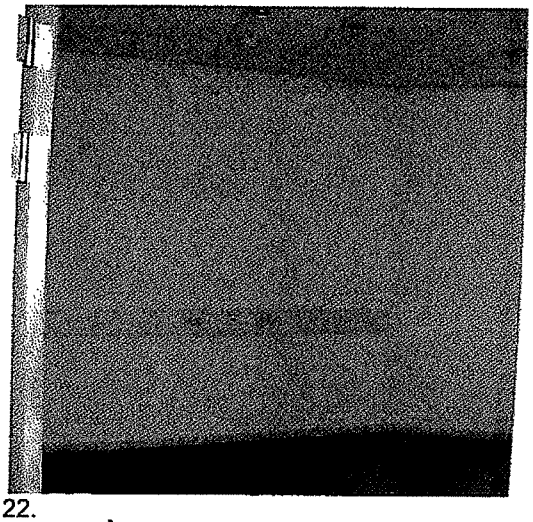
Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf ter beschikkingsteller:
.....



20.

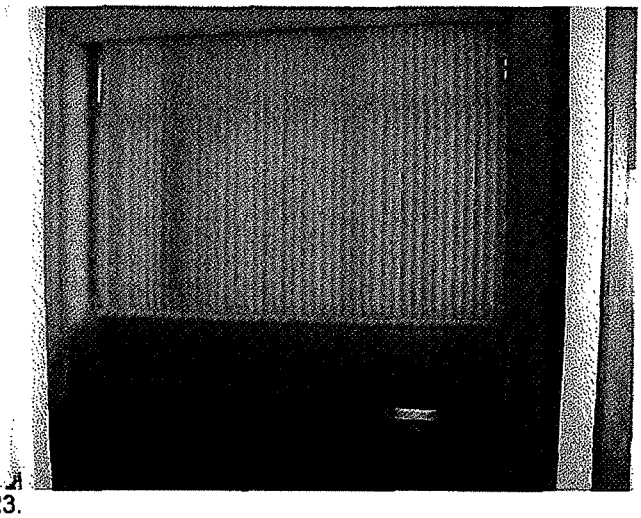
21.



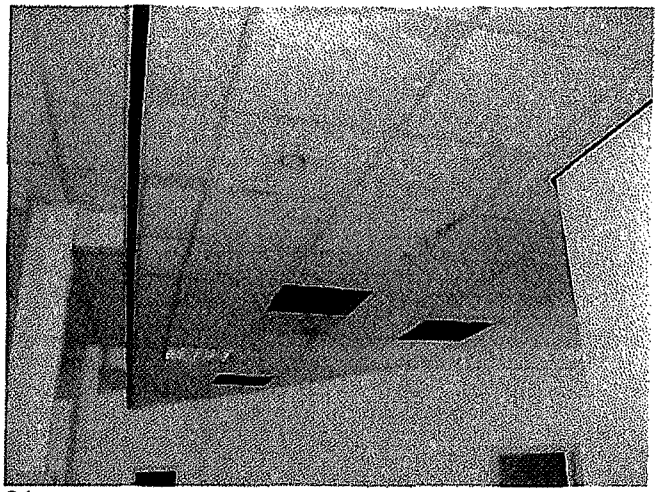
22.

Paraaf gebruiker:
.....

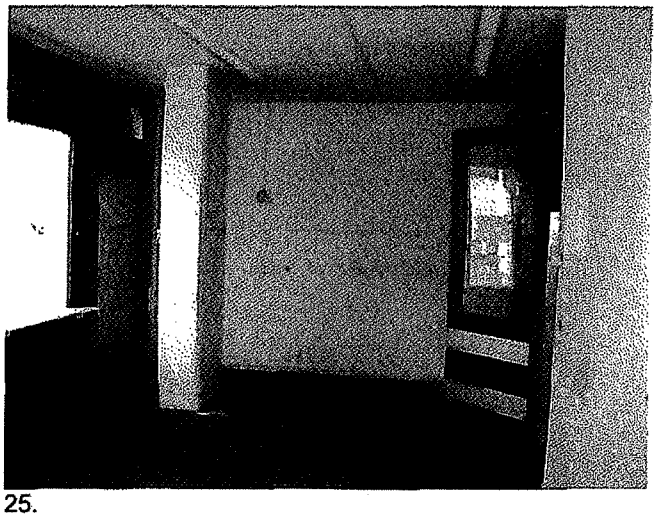
Paraaf ter beschikkingsteller:
.....



23.



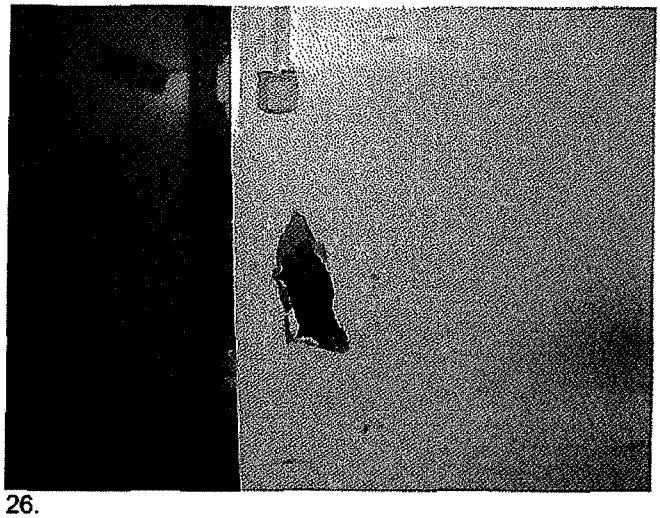
24.



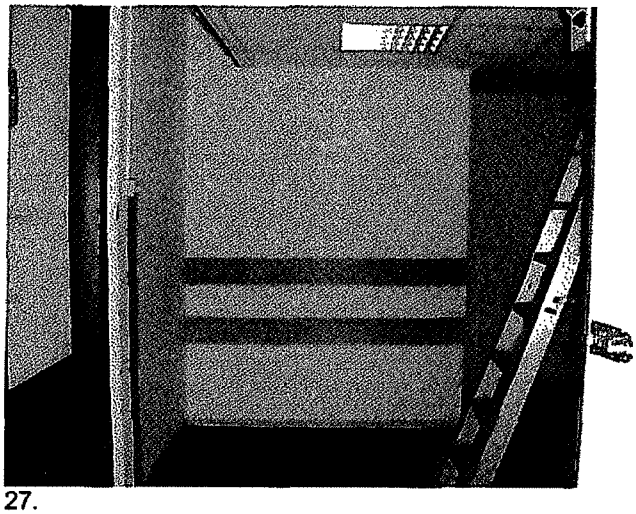
25.

Paraaf gebruiker:
.....

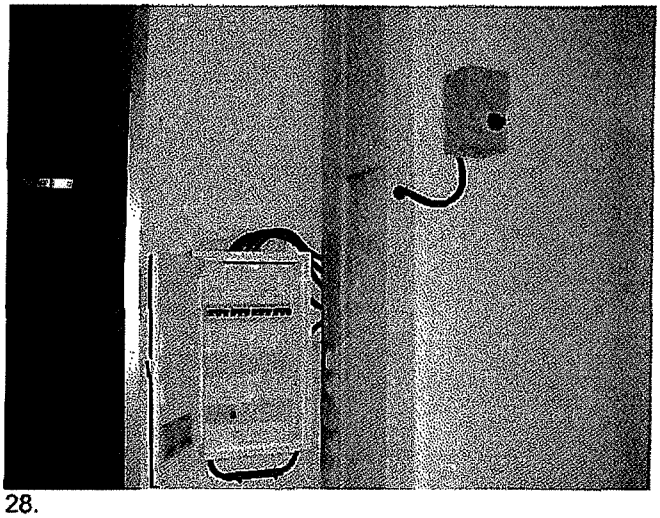
Paraaf ter beschikkingsteller:
.....



26.



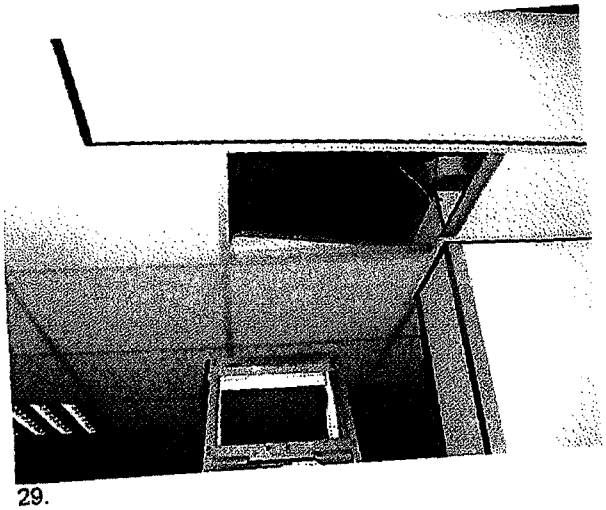
27.



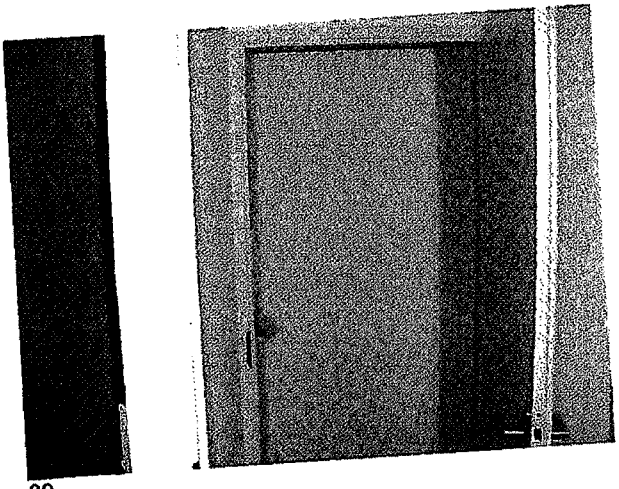
28.

Paraaf gebruiker:
.....

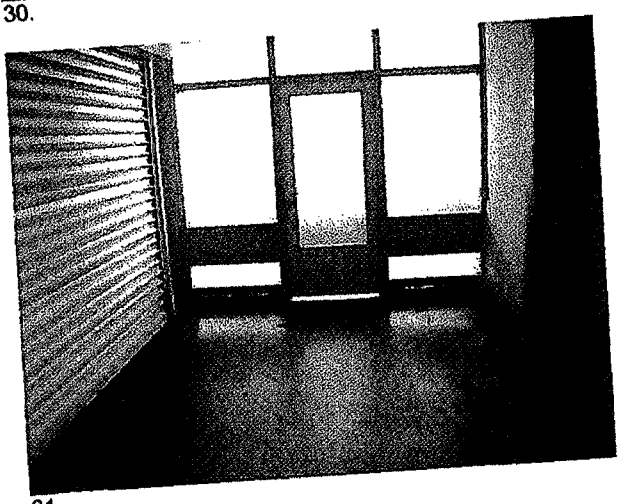
Paraaf ter beschikkingsteller:
.....



29.



30.



31.

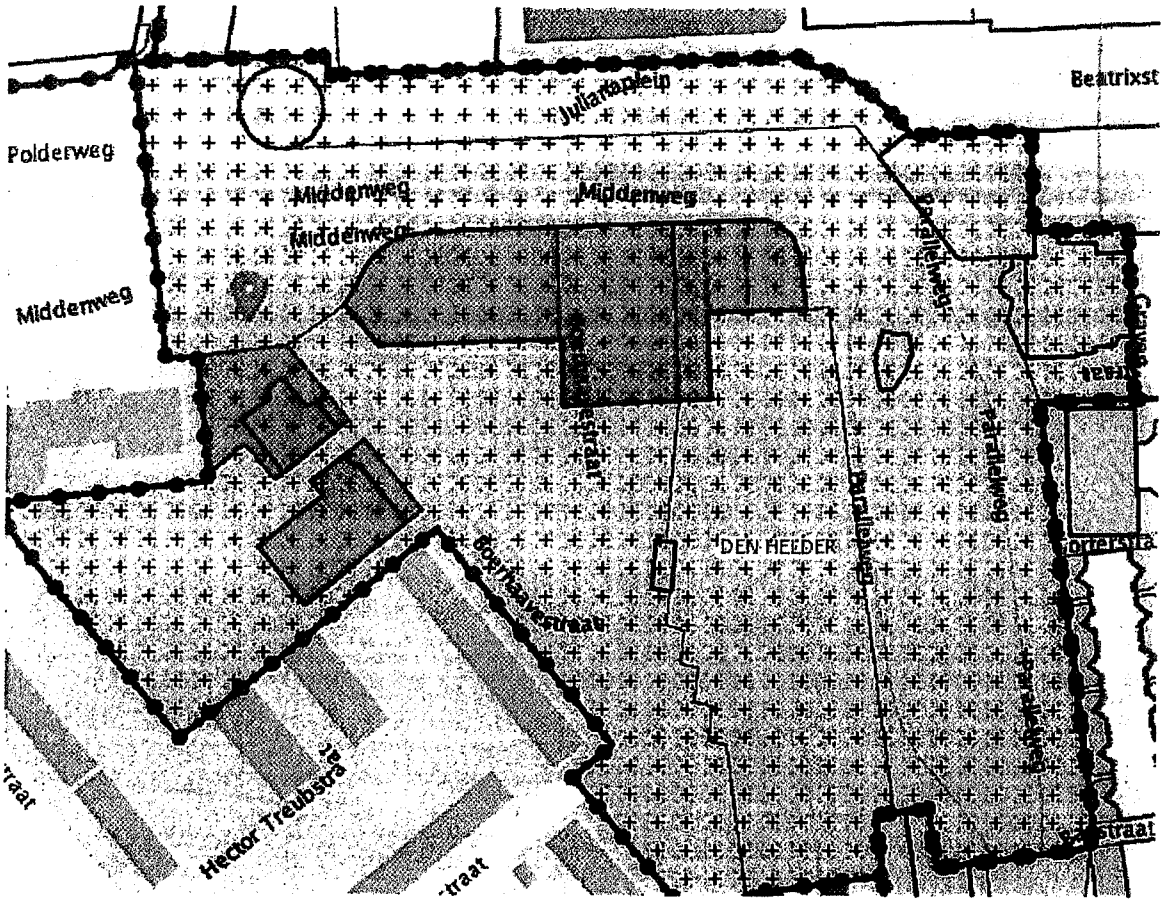
Paraaf gebruiker:
.....

Paraaf rechtbeschikkingsteller:
.....

3. Factsheet voormalig postkantoor.

Factsheet Voormalig Postkantoor

Bestemmingsplan



Van toepassing is het overgangsrecht:

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

- Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Gebruikers

Scholte	172	kmr A
LEEGSTAND	172	kmr B
LEEGSTAND	172	kmr C
Verkerk	172	kmr D
Nijhof	172	kmr E
L E E G S T A N D	172	kmr F
Pastoor	172	kmr G
Klapwijk	172	kmr H
L E E G S T A N D	172	kmr I
Scholte	172	-174
Helderse Musicalvereniging showboat	172	kmr J

Financiële gegevens

Boekwaarde:	€ 688.000,-
Kapitaallasten:	€ 96.320,-
Ozb:	€ 6.147,-
Waterschapslasten:	€ 401,-
Gas, water, licht	€ 19.000,- (deels op basis van schattingen / voorschotten)
Verzekering:	ca. € 6.000,-

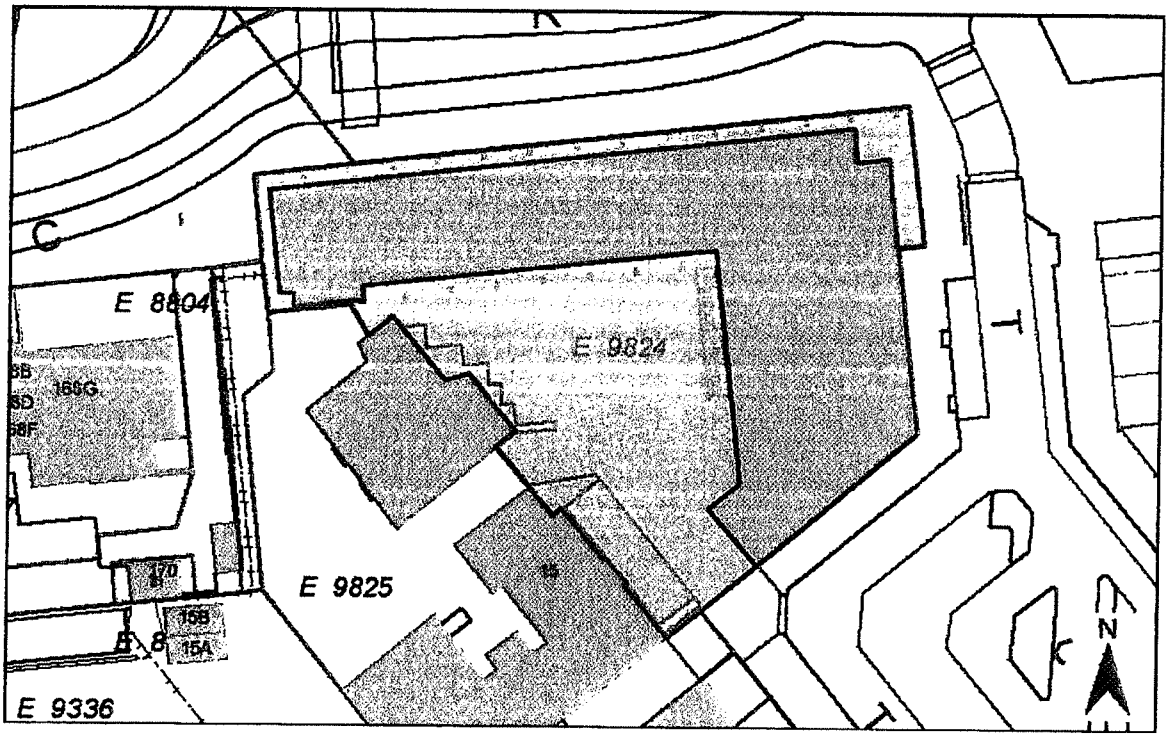
Dit is niet representatief voor de toekomst. Ozb, waterschapslasten en verzekeringspremie zijn afhankelijk van de waarde van het pand. Wanneer het gerenoveerd wordt neemt de waarde toe. Energielasten zijn gebaseerd op verouderde installaties en slechte isolatie. De renovatie zou een daling van de lasten tot gevolg moeten hebben. Aan de andere kant valt voor de toekomst een intensiever gebruik te verwachten en zullen ook extra installaties nodig zijn (zoals luchtbehandeling) in verband met de expositie van kunst. Dit kan leiden tot extra energielasten.

Onderhoudsbegroting

Op 4 december 2014 is door Grontmij een onderhoudsbegroting afgegeven voor het pand. Uitgangspunt is om het gehele gebouw in zijn huidige opzet herstellen en daarna goed onderhouden.

Jaar	Bedrag incl. btw
2015	€ 2.343.379
2016	€ 32.768
2017	€ 43.838
2018	€ 33.759
2019	€ 45.163
2020	€ 244.627
2021	€ 72.827
2022	€ 35.830
2023	€ 47.934
2024	€ 90.393
2025	€ 182.365
2026	€ 38.029
2027	€ 143.284
2028	€ 39.178
2029	€ 57.754
Totaal 15 jr	**€ 3.451.128**

Kadastraal



Perceeloppervlakte = 2.435 m2.

..... Wieger Bruin was ervan overtuigd, dat de geïsoleerde ligging van Den Helder doorbroken moest worden. De stad bezat op dat moment slechts twee g rotere doorbraken door de oude fortenlinie, één tussen fort Oostoever en Westoever (de rijksweg) en één richting Huisduinen (Huisduinerweg). Om die reden ontwierp hij niet alleen de Ravelijnweg en de Waddenzeestraat, de Marsdiepstraat en de Nieuweweg richting het zuiden, maar ook in het centrum de belangrijke Prinses Beatrixstraat richting het oosten. Deze nieuwe straat zou het binnenkomende verkeer direct naar het stadscentrum leiden. Daarnaast was hiermee een doorgaande weg gemaakt tussen het geplande Nieuw Den Helder West en de Rijkswerf (waar de mensen van de Marine werkten). Vanaf het station was het mogelijk om via de Vijfsprong richting het westen te gaan.
Echter diverse factoren bepaalden, dat het plan van Wieger Bruin toch niet zo uitpakte als hijhad gewild. De financiële commissie voor de wederopbouw schrapte de sloop van de watertoren, waardoor de schouwburg niet op de bedachte plek kon komen. In 1951 bedacht Bruin het nieuwe postkantoor rond de watertoren, maar ook dit stuitte op verzet bij de gemeenteraad. Daarnaast bleken de Nationale Spoorwegen (NS) geen geld over te hebben om het imposante station te bouwen dat Bruin zo graag wilde, en ook de gemeente had het geld niet hiervoor. In 1958 werd het huidige, veel kleinere station gebouwd. Wieger Bruin bedacht, dat dan in ieder geval wel náást het station een groot gebouw moest verschijnen; vanaf 1960 tot 1964 werd o.a. om die reden daar het postkantoor gepland. Het was gereed in 1967. Een andere reden om het postkantoor op die locatie te plannen was de puur praktische, alle post werd nog per trein vervoerd richting de hoofdkantoren elders in het land, dus de combinatie station / postkantoor was in die tijd logisch en veelvoorkomend. Het gemeentehuis, dat eveneens zo'n belangrijke rol in Bruins plan speelde, moest wijken door geldgebrek.
.....
Het postkantoor is behalve vanwege zijn reeds genoemde stedenbouwkundige waarde, ook vanwege zijn typologische waarde interessant. In het kader van de wederopbouw is het gebouw als een late exponent aan te merken, omdat het al enigszins de kenmerken laat zien van de architectuur van de jaren '70.
.....

Aanbevelingen

Het postkantoor aan de Middenweg 172-174 met de volgende beschrijving:
Het postkantoor van architect J. Kruger uit 1967 is van algemeen cultuurhistorisch belang als voorbeeld van overgangsarchitectuur van wederopbouw naar jaren '70. Daarnaast is er sprake van een typologische waarde als voorbeeld van een postkantoor uit de late wederopbouwperiode met expeditieafdeling en publiekspostkantoren; bijzonder daarbij was het separate postkantoor voor de Marine in het rechter volume met twee aparte postkantoren. De situering is duidelijk gerelateerd aan het station; mede ook vanwege het belang in de totale wederopbouw van het centrum heeft het postkantoor een uitgesproken stedenbouwkundige waarde.

4. Meerjaren onderhoudsplan 2015-2029 door Grontmij

Grontmij

Overzicht 15 - Jarenplan (Gedetailleerd)

3050.1004-1 • Voormalig postkantoor

Middenweg 172-174
Den Helder

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Startjaar en cyclus:	In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.
Totaal:	De kosten van de handeling in het betreffende jaar.

Alle prijzen zijn exclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 1,5 procent (vanaf 2016).

Printdatum: 4-12-2014

Code/Element Handeling	Locatie Element Gebruik	Hvh Eind	Stj	Cy	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
21 Buitenwanden																						
211520 Niet constr., Borstwering, Metselwerk																						
Vervangen metselwerk baksteen		476,58 m2	2064	75																		€ 0
Herstellen scheurreparatie		23,50 m1	2015	15	€ 2.743																	€ 2.743
Herstellen voegwerk platvol voegen inkl. uithakken voegwerk		110,00 m2	2015	5	€ 4.553					€ 4.905							€ 5.284					€ 14.741
212120 Constr., Massief, Beton																						
Herstellen Scheurreparatie Injecteren met kunsthars		75,00 m1	2015	5	€ 4.595					€ 4.950							€ 5.332					€ 14.876
Herstellen Scheurreparatie Scheuren schoonmaken		75,00 m1	2015	5	€ 10.340					€ 11.139							€ 12.000					€ 33.480
212121 Constr., Massief, Prefab beton																						
Hydrofoberen incl. reinigen		1212,75 m2	2015	10	€ 15.681												€ 18.198					€ 33.879
Herstellen scheurreparatie injecteren met kunsthars		95,00 m1	2015																			€ 0
Herstellen scheurreparatie scheuren schoonmaken		95,00 m1	2015																			€ 0
					€ 37.912	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 20.994	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.814	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 99.720		
22 Binnenwanden																						
222110 Constr., Massief, Metselwerk																						
Vervangen Metselwerk Baksteen		1390,92 m2	2040	75																		€ 0
					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
23 Vloeren																						
232110 Constr., Vrijdr. Vloer																						
Reinigen Beton Aaneengesloten vlakken		3362,00 m2	2015	5	€ 17.348					€ 18.689							€ 20.133					€ 56.170
					€ 17.348	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 18.689	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 20.133	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 56.170		
24 Trappen en hellingen																						
241110 Trappen, Rechte steektrap																						
Vervangen Betonnen bloktrede		25,20 m2	2030	75																		€ 0
241310 Trappen, Spiltrappen																						
Vervangen Spiltrap staal traphoogte 2.8 m		2,00 st	2030	75																		€ 0
243120 Ladd. en klimjz., Ladders																						
Vervangen Stalen kooiladder		3,00 m1	2015	50	€ 1.167																	€ 1.167
					€ 1.167	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.167		
27 Daken																						
271310 Niet constr., Luifels																						
Vervangen Hout		4,00 m2	2015	40	€ 1.036																	€ 1.036
					€ 1.036	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.036		
31 Buitenwandopeningen																						
310003 Algemeen, Beglazing																						
Jaarlijks vervangen Enkel glas		15,00 m2	2015	1	€ 1.242	€ 1.260	€ 1.279	€ 1.298	€ 1.318	€ 1.338	€ 1.358	€ 1.378	€ 1.399	€ 1.420	€ 1.441	€ 1.463	€ 1.485	€ 1.507	€ 1.529	€ 20.714		
Vervangen blankglas dubbel Hr ++ tot 0,50m²		210,00 m2	2050	48																		€ 0
Vervangen Enkel glas		488,50 m2	2050	48																		€ 0

Code/Element Handeling	Locatie Element Gebruik	Hvh Eind	Sj	Cy	2013	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
310060 Algemeen, Hang & sluitwerk																				
Service beurt		2034,00 bvo	2015	6	€ 549						€ 600						€ 657			€ 1.806
Vervangen Hang & sluitwerk deuren		118,00 st	2015		€ 21.104															€ 21.104
Vervangen Hang & sluitwerk ramen		5,00 st	2015	1	€ 383	€ 389	€ 395	€ 401	€ 407	€ 413	€ 419	€ 425	€ 432	€ 438	€ 445	€ 451	€ 458	€ 465	€ 472	€ 6.393
312019 Ramen, Alg., Raamkozijn Hoogbouw																				
Vervangen Raamkozijn hardhout		851,43 m2	2015	40	€ 403.757															€ 403.757
313240 Deuren, Schuifdeuren, Roldeur																				
Vervangen Roldeur aluminium		3,00 st	2015	40	€ 4.082															€ 4.082
Vervangen Schuifdeur automatisch		2,00 st	2015	40	€ 15.266															€ 15.266
Jaarlijks onderhoud roldeuren		3,00 st	2016	1		€ 1.066	€ 1.082	€ 1.098	€ 1.114	€ 1.131	€ 1.148	€ 1.165	€ 1.183	€ 1.201	€ 1.219	€ 1.237	€ 1.255	€ 1.274	€ 1.293	€ 16.466
314010 Puien, Algemeen, Pui Laagbouw																				
Reinigen Pui / kozijn		339,44 m2	2015	2	€ 8.486		€ 8.742		€ 9.007		€ 9.279		€ 9.559		€ 9.848		€ 10.146		€ 10.453	€ 75.521
Vervangen kozijn hout verrotting		45,00 m1	2015	15	€ 4.275															€ 4.275
Vervangen Pui / kozijn hardhout excl. draaiende delen		339,44 m2	2015	40	€ 160.966															€ 160.966
					€ 620.109	€ 2.715	€ 11.498	€ 2.797	€ 11.846	€ 2.882	€ 12.804	€ 2.969	€ 12.573	€ 3.059	€ 12.953	€ 3.151	€ 14.001	€ 3.246	€ 13.748	€ 730.350
32 Binnenwandopeningen																				
3230 Kozijnen hout																				
Vervangen kozijn zachthout		123,20 m2	2015	48	€ 54.323															€ 54.323
Aanbrengen kozijn zachthout		123,20 m2	2015	48																€ 0
323019 Deuren, Alg., Deurkozijn																				
Vervangen Deurkozijn hout		247,80 m2	2015	40	€ 81.041															€ 81.041
					€ 135.363	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 135.363
41 Buitenwandafwerkingen																				
411120 Bu. wand., Afwerkl., Stukwerk																				
Herstellen Gevelafwerking stucwerk		40,00 m2	2020	5						€ 1.836					€ 1.978					€ 3.813
Hoogwerker t.b.v. herstel		1,00 st	2015	5	€ 7.500					€ 8.080					€ 8.704					€ 24.284
Vervangen Gevelafwerking stucwerk		1042,68 m2	2015	60	€ 44.418															€ 44.418
411250 Bu. wand., Bekledingen, Volkern kunststof																				
Extra kosten tbv bijkomende maatregelen		1,00 pst	2015	5	€ 2.000					€ 2.155					€ 2.321					€ 6.476
Vervangen gevelbekleding volkern kunststof		156,00 m2	2015	50	€ 20.391															€ 20.391
Reinigen gevelbekelding		156,00 m2	2016	1		€ 917	€ 931	€ 944	€ 959		€ 988	€ 1.002	€ 1.017	€ 1.033		€ 1.064	€ 1.080	€ 1.096	€ 1.113	€ 12.143
					€ 74.309	€ 917	€ 931	€ 944	€ 959	€ 12.070	€ 988	€ 1.002	€ 1.017	€ 1.033	€ 13.003	€ 1.064	€ 1.080	€ 1.096	€ 1.113	€ 111.525
42 Binnenwandafwerkingen																				
421110 Bi. wand., Afwerkl., Stucwerk																				
Vervangen Stucwerk		1661,17 m2	2015	60	€ 73.656															€ 73.656
421120 Bi. wand., Afwerkl., Wandtegels																				
Vervangen wandtegels gelijmd afm 150 x 150 prijsklasse 1		442,40 m2	2015	50	€ 22.478															€ 22.478
					€ 96.135	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 96.135

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ebd	Sj	Cy	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
43 Vloerafwerkingen																					
432120 Niet verhoogd, Afw., Vloertegels																					
Vervangen vloertegels dhg-vloertegels 1e soort afm 150 x 150		117,00	m2	2015	40	€ 12.578															€ 12.578
						€ 12.578	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 12.578
45 Plafondafwerkingen																					
451209 Verlaagd, Syst. plaf., Zichtbaar ophangsysteem																					
Vervangen systeemplafond compleet gipsvinyl platen 60x120		2410,00	m2	2015	25	€ 136.695															€ 136.695
						€ 136.695	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 136.695
46 Schilderwerk																					
461012 Bu. schild., Alg., Constructies beton																					
Extra kosten tbv bijkomende maatregelen		1,00	pst	2015	12	€ 5.000												€ 5.978			€ 10.978
Vervangen schilderwerk constructie beton		767,76	m2	2015	12	€ 31.946												€ 38.196			€ 70.142
461111 Bu. schild., Koz./raam/deur, Hout dekkend systeem																					
Schilderen kozijn/raam/deur hout dekkend		696,50	m2	2024	9										€ 44.199						€ 44.199
Klein schilderwerk kozijn/raam/deur hout dekkend		696,50	m2	2021	6							€ 21.134						€ 23.109			€ 44.243
462111 Bi. schild., Koz./raam/deur, Hout dekkend systeem																					
Vervangen schilderwerk Koz./raam/deur hout dekkend		274,00	m2	2015	48	€ 10.308															€ 10.308
462112 Bi. schild., Koz./raam/deur, Hout transparant systeem																					
Vervangen schilderwerk Koz./raam/deur hout transparant		696,50	m2	2015	24	€ 16.006															€ 16.006
						€ 63.260	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 21.134	€ 0	€ 0	€ 44.199	€ 0	€ 0	€ 67.283	€ 0	€ 0	€ 195.875
47 Dakafwerkingen																					
471010 Dakafw., Alg., Veiligh. voorz.																					
Vervangen Aluminium kooiladder 5 m1		3,00	st	2015	30	€ 5.020															€ 5.020
Vervangen Dakverankeringspaal		25,00	st	2015	30	€ 11.154															€ 11.154
Vervangen Lijnbeveiliging lengte 60 m1 of meer C		170,00	m1	2015	30	€ 8.910															€ 8.910
471022 Dakafw., Alg., Veiligh.voorz. looppad tegels																					
Vervangen Betontegels 60x60		100,00	m1	2015	50	€ 5.577															€ 5.577
471050 Dakafw., Alg., Voetlood																					
Vervangen Lood loketten		28,00	m1	2015	25	€ 3.123															€ 3.123
Vervangen Plat dak loodaansluiting		28,00	m1	2015	25	€ 2.498															€ 2.498
471131 Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus app																					
Vervangen APP ongeballast		1689,00	m2	2015	40	€ 122.469															€ 122.469
471190 Dakafw., Vlak, Dakdoorvoer																					
Vervangen Ontluchtingskap		10,00	st	2015	45	€ 1.115															€ 1.115
						€ 159.867	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 159.867

Code/Element Handeling	Locatie Element Gebrek	Hvh Eht	Stj	Cy	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
51 Warmteopwekking																				
5121213 C.V.-ketel collect. 160kW																				
Extra kosten tbv bijkomende maatregelen opnieuw inregelen gehele installatie		1,00 pst	2015		€ 28.500															€ 28.500
Extra kosten voor het opnieuw aansluiten van de installatie voor de hoogbouw		1,00 pst	2015		€ 8.500															€ 8.500
Vervangen cv-ketel collectief160 kW		2,00 st	2015	18	€ 15.700															€ 15.700
Jaarlijks onderhoud cv-installatie collectief		2,00 st	2016	1		€ 193	€ 196	€ 199	€ 202	€ 205	€ 208	€ 211	€ 214	€ 217	€ 221	€ 224	€ 227	€ 231	€ 234	€ 2.980
					€ 52.700	€ 193	€ 196	€ 199	€ 202	€ 205	€ 208	€ 211	€ 214	€ 217	€ 221	€ 224	€ 227	€ 231	€ 234	€ 55.680
52 Afvoeren																				
521010 Regenw., Alg., Hemelwaterdoorvoer																				
Vervangen lood		12,00 st	2015	25	€ 675															€ 675
521215 Regenw., Afv. bu. gebouw, Hemelwaterafvoer																				
Vervangen HWA Lorro-x diam. 80		12,00 m1	2015	50	€ 912															€ 912
Vervangen HWA Zink diam. 80		132,00 m1	2015	48	€ 4.190															€ 4.190
521250 Regenw., Afv. bu. gebouw, Spuwers																				
Extra kosten tbv bijkomende maatregelen		1,00 pst	2015		€ 350															€ 350
Vervangen Noodspuwer lood		18,00 st	2015	45	€ 1.497															€ 1.497
					€ 7.623	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.623
53 Water																				
531410 Drinkwater, Drukverhoging, Hydrofoor installatie																				
Vervangen 2-pomps hydrofoor-unit		1,00 st	2015	14	€ 3.583														€ 4.414	€ 7.997
532111 Verwarmd tapw. Dir. verw., Boiler close-in																				
Vervangen Close in 10 liter		2,00 st	2015	20	€ 656															€ 656
					€ 4.239	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.414	€ 8.653
55 Koudeopwekking																				
551210 Lokaal, Splitsystemen, Splitunit																				
Vervangen Binnen-buiten unit < 3 kw		3,00 st	2015	15	€ 10.808															€ 10.808
552010 Centraal, Alg., Koelunit																				
Vervangen koelmachine luchtgekoeld 101-300 kW		30,00 kw	2015	20	€ 7.665															€ 7.665
Revisie beurt koelmachine		30,00 kw	2025	10											€ 1.282					€ 1.282
553010 Distributie, Alg., Leidingnet																				
Extra kosten tbv bijkomende maatregelen		1,00 pst	2015	40	€ 55.000															€ 55.000
					€ 73.473	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.282	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 74.755
56 Warmtedistributie																				
561110 Water, Rad. syst., Radiatoren																				
Vervangen Plaatrad 2 plaat+kraan+voetvent.		55,00 st	2015	40	€ 17.964															€ 17.964
Vervangen Radiat.+convect./cv-leidingen algemeen		3362,00 bvo	2015	30	€ 25.787															€ 25.787

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
561121 Water, Rad. syst., Thermost. radiatorkraan																					
Vervangen Thermostatische radiatorkraan		55,00	st	2015	20	€ 8.206															€ 8.206
						€ 51.957	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 51.957
57 Luchtbehandeling																					
572003 Lok. mech. afz., Alg., Ventilatiekap																					
Vervangen ventilatiekap dak kunststof		10,00	st	2015	15	€ 3.117															€ 3.117
572004 Lok. mech. afz., Alg., Ventilatiekanalen																					
Vervangen ventilatiekanaal		120,00	m1	2015	40	€ 18.396															€ 18.396
5721Z2 1 Mechanische ventilatieunit collectief																					
Vervangen ventilatieunit collectief		4,00	st	2025	18											€ 9.284					€ 9.284
Jaarlijks onderhoud ventilatieunit		4,00	st	2015	1	€ 2.620	€ 2.659	€ 2.699	€ 2.740	€ 2.781	€ 2.822	€ 2.865	€ 2.908	€ 2.951	€ 2.996		€ 3.086	€ 3.133	€ 3.180	€ 3.227	€ 40.667
577114 Centraal, Luchtbeh. LBK toevoerk koel+verw																					
Vervangen Lbk toevoer 2.8-5.6 m3/s (10080-20160 m3/h)		3,00	st	2015	24	€ 35.564															€ 35.564
Frequentieregelaar 10-20 KW		3,00	st	2027	12													€ 7.698			€ 7.698
Vervangen poelie		1,00	st	2027	12													€ 367			€ 367
Vervangen snaar (tweevoudige uitvoering)		3,00	st	2016	1		€ 451	€ 458	€ 465	€ 472	€ 479	€ 486	€ 493	€ 501	€ 508	€ 516	€ 524	€ 532	€ 540	€ 548	€ 6.972
577120 Centraal, Luchtbeh. LAK afvoerkast																					
Vervangen 5,6-8,4 m3/sec		3,00	st	2015	24	€ 60.265															€ 60.265
Vervangen poelie		1,00	st	2027	12													€ 367			€ 367
Vervangen snaar (enkelvoudige uitvoering)		3,00	st	2016	1		€ 327	€ 332	€ 337	€ 342	€ 347	€ 352	€ 357	€ 363	€ 368	€ 374	€ 379	€ 385	€ 391	€ 397	€ 5.049
						€ 119.962	€ 3.437	€ 3.489	€ 3.541	€ 3.594	€ 3.648	€ 3.703	€ 3.758	€ 3.815	€ 3.872	€ 10.174	€ 3.989	€ 12.480	€ 4.110	€ 4.171	€ 187.745
61 Centrale elektrotechnische voorzieningen																					
611005 Energie, Alg., Hoofdverdeel inrichting																					
Vervangen Hoofdverdeelinrichting gesloten <500 kva		1,00	st	2015	40	€ 35.493															€ 35.493
612110 Aarding, Veiligheids aarding																					
Vervangen veiligheidsaarding		3362,00	bvo	2015	30	€ 12.036															€ 12.036
612510 Aarding, Bliksem afleiding																					
Vervangen Aardelectrodes bliksemafleiding		3362,00	bvo	2015	30	€ 13.213															€ 13.213
						€ 60.742	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 60.742
63 Verlichting																					
631010 Standaard, Alg., Verdeelkasten																					
Vervangen Lichtgroepenkast 10-25 groepen		2,00	st	2015	30	€ 3.394															€ 3.394
Vervangen Lichtgroepenverdeelinrichting		2,00	st	2015	30	€ 33.372															€ 33.372
6320Z9 1 Noodverlichtingsinstallatie																					
Vervangen noodverlichting		1,00	pst	2015	18	€ 5.739															€ 5.739
Controle noodverlichting		1,00	pst	2016	1		€ 360	€ 366	€ 371	€ 377	€ 382	€ 388	€ 394	€ 400	€ 406	€ 412	€ 418	€ 424	€ 431	€ 437	€ 5.567
						€ 42.505	€ 360	€ 366	€ 371	€ 377	€ 382	€ 388	€ 394	€ 400	€ 406	€ 412	€ 418	€ 424	€ 431	€ 437	€ 48.072

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh Ehd	Stj	Cy	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
65 Beveiliging																				
651129 Brand detectie alarmering, Rookmelder																				
Vervangen Rookmelder incl 50 m1 bekabeling		75,00 st	2015	10	€ 20.236										€ 23.484					€ 43.720
651327 Brand, Brandbestrijding, Handblustoestel																				
Vervangen Schuimblusser 6 liter		15,00 st	2015	20	€ 2.679															€ 2.679
651330 Brand, Brandbestrijding, Brandslanghaspel																				
Vervangen Brandslanghaspel 3/4" compleet		10,00 st	2015	30	€ 3.678															€ 3.678
652110 Braak detectie alarmering, Inbraakbeveiligingsinstallatie																				
Vervangen Inbraakcontrole incl opnemers centrale met doormelding en accuset		3362,00 bvo	2015	15	€ 6.858															€ 6.858
					€ 33.451	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 23.484	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 56.935
66 Transport																				
661096 Liften, Alg., Spreek luister verbinding																				
Vervangen spreek luister verbinding		1,00 st	2015	15	€ 3.865															€ 3.865
661099 Liften, Alg.,Til lift																				
Vervangen geleide rails plafond		3,00 m1	2025	30											€ 1.245					€ 1.245
Vervangen motortakel incl. bediening		1,00 st	2025	15											€ 4.744					€ 4.744
Vervangen lift stelpost		1,00 pst	2020	5						€ 118.501										€ 118.501
Personenlift onderhoudscontract		1,00 pst	2015	1	€ 1.827	€ 1.854	€ 1.882	€ 1.910	€ 1.939	€ 1.968	€ 1.997	€ 2.027	€ 2.058	€ 2.088	€ 2.120	€ 2.152	€ 2.184	€ 2.217	€ 2.250	€ 30.470
					€ 5.692	€ 1.854	€ 1.882	€ 1.910	€ 1.939	€ 120.469	€ 1.997	€ 2.027	€ 2.058	€ 2.088	€ 8.109	€ 2.152	€ 2.184	€ 2.217	€ 2.250	€ 158.826
74 Vaste sanitairvoorzieningen																				
741110 Standaard, normaal, Wastafel																				
Vervangen wastafel		10,00 st	2015	25	€ 2.921															€ 2.921
Vervangen wastafel mengkraan chroom		10,00 st	2015	25	€ 751															€ 751
741140 Standaard, normaal, Toilet																				
Vervangen closetpot compleet uitv. wandcloset		14,00 st	2015	25	€ 10.330															€ 10.330
Vervangen stortbak kunststof inkl. verwijderen bestaande stortbak		1,00 st	2015	25	€ 113															€ 113
741150 Standaard, normaal, Urinoir																				
Vervangen Dakdrukspoeler		4,00 st	2015	25	€ 724															€ 724
Vervangen Sanitair urinoir		4,00 st	2015	25	€ 1.022															€ 1.022
741151 Standaard, normaal, Schaamschotten																				
Vervangen Schaamschotten		4,00 st	2015	25	€ 948															€ 948
					€ 16.809	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 16.809
90 Terrein																				
903213 Terr. omheining, Rasterhekwerk termisch verzinkt																				
Vervangen Rasterhekwerk thermisch verzinkt, hoogte 1,8 m		14,00 m1	2020	50						€ 4.148										€ 4.148
904112 Terr. afw., Verhard, Bestrating betonklinkers																				
Herstraten Bestrating beton 30x30x4,5		476,00 m2	2015	15	€ 6.155															€ 6.155

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh Ehd	Stj	Cy	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
					€ 6.155	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.148	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.302
99 Algemeen																				
999114 Diverse, Mutaties, Bedrijfshal																				
Mutatieonderhoud		1,00 pst	2016	1		€ 1.776	€ 1.803	€ 1.830	€ 1.857	€ 1.885	€ 1.914	€ 1.942	€ 1.971	€ 2.001	€ 2.031	€ 2.061	€ 2.092	€ 2.124	€ 2.156	€ 27.444
Post onvoorzien		1,00 pst	2015		€ 90.000															€ 90.000
999200 Diverse, Corr. onderh., Algemeen																				
Correctief onderhoud algemeen		2034,00 pst	2015	1	€ 2.075	€ 2.106	€ 2.137	€ 2.169	€ 2.202	€ 2.235	€ 2.269	€ 2.303	€ 2.337	€ 2.372	€ 2.408	€ 2.444	€ 2.481	€ 2.518	€ 2.555	€ 34.610
999214 Diverse, Corr. onderh., Bedrijfshallen																				
Correctief onderhoud m2 bvo		2034,00 bvo	2015	1	€ 2.278	€ 2.312	€ 2.347	€ 2.382	€ 2.418	€ 2.454	€ 2.491	€ 2.528	€ 2.566	€ 2.605	€ 2.644	€ 2.683	€ 2.724	€ 2.765	€ 2.806	€ 38.003
999410 Diverse, Wettelijk verplicht, Inspectie / keuring																				
Inspectie / keuring Daken Valbeveiliging		1,00 pst	2015	1	€ 102	€ 104	€ 105	€ 107	€ 108	€ 110	€ 112	€ 113	€ 115	€ 117	€ 119	€ 120	€ 122	€ 124	€ 126	€ 1.705
Inspectie / keuring E-inst. NEN 3140		1,00 bvo	2020	5																€ 0
Inspectie / keuring Koude inst. Stek		1,00 pst	2015	1	€ 256	€ 259	€ 263	€ 267	€ 271	€ 275	€ 279	€ 284	€ 288	€ 292	€ 297	€ 301	€ 305	€ 310	€ 315	€ 4.262
Inspectie / keuring Stookinst. SCIOS		1,00 pst	2015	1	€ 256	€ 259	€ 263	€ 267	€ 271	€ 275	€ 279	€ 284	€ 288	€ 292	€ 297	€ 301	€ 305	€ 310	€ 315	€ 4.262
999420 Diverse, Wettelijk verplicht, Onderhoudscontract																				
Onderhoudscontract Beveiliginginst. Brandblusinst.		1,00 pst	2015	1	€ 3.500	€ 3.553	€ 3.606	€ 3.660	€ 3.715	€ 3.770	€ 3.827	€ 3.884	€ 3.943	€ 4.002	€ 4.062	€ 4.123	€ 4.185	€ 4.247	€ 4.311	€ 58.387
Onderhoudscontract Bliksembeveiliging		1,00 pst	2015	1	€ 511	€ 519	€ 526	€ 534	€ 542	€ 550	€ 559	€ 567	€ 576	€ 584	€ 593	€ 602	€ 611	€ 620	€ 629	€ 8.525
Onderhoudscontract Blusmidddelen (per blusmiddel)		15,00 pst	2015	1	€ 767	€ 778	€ 790	€ 802	€ 814	€ 826	€ 838	€ 851	€ 863	€ 876	€ 890	€ 903	€ 916	€ 930	€ 944	€ 12.787
Onderhoudscontract CV-installatie		1,00 pst	2015	1	€ 2.750	€ 2.791	€ 2.833	€ 2.876	€ 2.919	€ 2.963	€ 3.007	€ 3.052	€ 3.098	€ 3.144	€ 3.191	€ 3.239	€ 3.288	€ 3.337	€ 3.387	€ 45.876
Onderhoudscontract Dakveiligheidsvoorzieningen		1,00 pst	2015	1	€ 153	€ 156	€ 158	€ 160	€ 163	€ 165	€ 168	€ 170	€ 173	€ 175	€ 178	€ 181	€ 183	€ 186	€ 189	€ 2.557
Onderhoudscontract Legionelle beheer		2034,00 bvo	2015	1	€ 631	€ 640	€ 650	€ 659	€ 669	€ 679	€ 689	€ 700	€ 710	€ 721	€ 732	€ 743	€ 754	€ 765	€ 777	€ 10.519
Onderhoudscontract Noodverlichting		2034,00 bvo	2015	1	€ 529	€ 537	€ 545	€ 553	€ 561	€ 570	€ 578	€ 587	€ 596	€ 605	€ 614	€ 623	€ 632	€ 642	€ 651	€ 8.822
Onderhoudscontract Transport installaties		1,00 pst	2015	1	€ 1.789	€ 1.815	€ 1.843	€ 1.870	€ 1.898	€ 1.927	€ 1.956	€ 1.985	€ 2.015	€ 2.045	€ 2.076	€ 2.107	€ 2.138	€ 2.170	€ 2.203	€ 29.836
					€ 105.595	€ 17.605	€ 17.869	€ 18.137	€ 18.409	€ 18.685	€ 18.965	€ 19.250	€ 19.539	€ 19.832	€ 20.129	€ 20.431	€ 20.738	€ 21.049	€ 21.364	€ 377.596
Totaal object					€ 1.936.677	€ 27.081	€ 36.230	€ 27.900	€ 37.325	€ 202.171	€ 60.187	€ 29.612	€ 39.615	€ 74.705	€ 150.715	€ 31.429	€ 118.417	€ 32.379	€ 47.731	€ 2.852.172
Btw					€ 406.702	€ 5.687	€ 7.608	€ 5.859	€ 7.838	€ 42.456	€ 12.639	€ 6.218	€ 8.319	€ 15.688	€ 31.650	€ 6.600	€ 24.868	€ 6.800	€ 10.023	€ 598.956
Totaal inclusief BTW					€ 2.343.379	€ 32.768	€ 43.838	€ 33.759	€ 45.163	€ 244.627	€ 72.827	€ 35.830	€ 47.934	€ 90.393	€ 182.365	€ 38.029	€ 143.284	€ 39.178	€ 57.754	€ 3.451.128

5. Advies a14.01552 'Rob Scholte Museum' met bijbehorende brief AU14.14275 d.d. 18-12-2014.

gemeente
Den Helder

B&W-advies

Aan:	het college van B&W	Van afdeling:	Concernstaf
		Adviseur:	Dick Koning
Portefeuillehouder:	P.J.R. Kos	Telefoon:	(0223) 67 8177
Classificatie:	Vertrouwelijk	Datum advies	15 december 2014
Kenmerk:	a14.01552	Afstemming in portefeuillehoudersoverleg: ja	
Onderwerp:	Rob Scholte Museum		

Samenvatting:
Als eigenaar van het voormalig postkantoor is de gemeente Den Helder door een van de huidige gebruikers, de heer Rob Scholte, in kennis gesteld van het plan in de betreffende accommodatie een Rob Scholte Museum te realiseren. Dit staat op gespannen voet met het gemeentelijk voornemen tot ontruiming van de accommodatie. Overleg tussen wethouder Pieter Kos en Rob Scholte d.d. 9 december 2014 heeft geresulteerd in een aantal afspraken, die door uw college dienen te worden bekrachtigd.

Gevraagd besluit:

- Het college trekt in de opzegging per 1 januari 2015 van de met de huidige gebruikers gesloten gebruiksovereenkomsten.
- Het college trekt in de eerder door wethouder Jacqueline van Dongen gedane voorstellen met betrekking tot het wegwerken van het achterstallig onderhoud aan het voormalige postkantoor.
- Het college geeft ruimte aan een politiek-bestuurlijk traject tot verkenning van de mogelijke realisatie van een Rob Scholte Museum.
- Het college stelt vast de brief aan de raadsman van Rob Scholte en de brief aan de overige gebruikers van het voormalige postkantoor, waarin van een en ander mededeling wordt gedaan.

Opmerkingen van collegeleden & gemeentesecretaris:

	Burgemeester Koen Schuiling	Wethouder O.R. Wagner	Wethouder P.J.R. Kos	Wethouder J.E.T.M. van Dongen	Wethouder G.K. Visser	Wethouder D.R. Pastoor	Secretaris J.C.M. Cox
AKKOORD							
BESPREKEN							

Inleiding
Als eigenaar van het voormalige postkantoor is de gemeente Den Helder door een van de huidige gebruikers, de heer Rob Scholte, in kennis gesteld van het plan in de betreffende accommodatie een Rob Scholte Museum te realiseren. Hierover is met de betreffende gebruiker gecorrespondeerd, hetgeen uitmondde in het verzoek aan betrokkene om de gemeente een bedrijfsplan voor te leggen.
Parallel aan dit civielrechtelijke traject loopt een handhavingstraject, gebaseerd op het feit, dat Rob Scholte met zijn gezin het voormalige postkantoor is gaan bewonen, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan. Dit laatste traject resulteerde in het opleggen van een last onder dwangsom, aangezien betrokkene het met het bestemmingsplan strijdige gebruik niet wenste te beëindigen.
Het plan van Rob Scholte staat op gespannen voet met het gemeentelijk voornemen om het voormalige postkantoor te ontruimen.
In een overleg tussen wethouder Pieter Kos en Rob Scholte d.d. 9 december 2014 zijn mogelijkheden besproken om een oplossing te vinden voor de nu ontstane impasse. Daarbij werd overeenstemming bereikt over de mogelijkheid om de bestaande situatie vooralsnog te laten bestaan tijdens een periode, waarin zowel de politiek-bestuurlijke als financiële haalbaarheid van het plan een Rob Scholte Museum te realiseren dient te worden verkend.
Een en ander heeft geresulteerd in een aantal afspraken, zoals verwoord in het voorgestelde collegebesluit.
Met betrekking tot het eerdergenoemde handhavingstraject wordt uw college separaat een voorstel aangeboden.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het creëren van tijd en ruimte voor een verkenning van de haalbaarheid van het realiseren van een Rob Scholte Museum.

Kader
Burgerlijk Wetboek
Algemene wet bestuursrecht

Argumenten
De verkenning zoals hierboven aangegeven sluit aan bij een politiek-bestuurlijke wens vanuit de gemeenteraad.

Maatschappelijk draagvlak
Niet onderzocht.

Financiële consequenties
Daarvan is in de huidige situatie geen sprake, maar deze zullen met het oog op een eventuele realisatie van het Rob Scholte Museum tijdens de voorgenomen verkenning wel in beeld moeten worden gebracht.

Communicatie

Persbericht:
Nee

Realisatie
Na vaststelling door uw college worden de gebruikers van het voormalige postkantoor er schriftelijk van in kennis gesteld, dat de opzegging van de gebruiksovereenkomst per 1 januari 2015 wordt ingetrokken.

gemeente
Den Helder

Aan Stein Advocaten
t.a.v. de heer mr. M.G.I.W. Teunis
Postbus 1232
8001 BE ZWOLLE

verzendgegevens	behandeld door	uw gegevens
datum : 18-12-2014	Concernstaf	brief van :
kenmerk : AU14.14275	mr. Th.A.J. Koning	kenmerk :
bijlagen : —	telefoon (0223) 67 8177	

onderwerp
Bevestiging afspraken wethouder Kos en Rob Scholte

VERZONDEN 1 9 DEC. 2014

Geachte heer Teunis,

Naar aanleiding van een onderhoud d.d. 9 december 2014 tussen uw cliënt, de heer Rob Scholte, en onze wethouder Economische bloei, de heer Pieter Kos, berichten wij u hierbij, dat bij die gelegenheid met uw cliënt een aantal afspraken zijn gemaakt, die wij langs deze weg formeel bevestigen.

Wij trekken hierbij in de opzegging per 1 januari 2015 van de met de heer Scholte gesloten gebruiksovereenkomst.

Tevens trekken wij in de eerder door onze wethouder Stadsontwikkeling en –beheer, mevrouw Jacqueline van Dongen, gedane voorstellen met betrekking tot het wegwerken van het achterstallig onderhoud aan het voormalig postkantoor.

Verder hebben wij besloten om ruimte te geven aan een politiek-bestuurlijk traject tot verkenning van de mogelijke realisatie van een Rob Scholte Museum in het voormalige postkantoor. Wij gaan daarbij uit van een planning, waarbij ernaar gestreefd wordt rond 1 september 2015 een beeld te hebben van de mogelijke realisatie met daaraan voorafgaand halverwege die periode, rond 1 april 2015, een eerste tussenstand.

Over de intrekking van de aan de heer Scholte uitgebrachte last onder dwangsom zal de heer Scholte separaat een beschikking worden toegezonden.

De heer Scholte zullen wij een afschrift van deze brief doen toekomen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
dr. Joost C.M. Cox

Kopie conform origineel,
Verzonden op:
19 DEC. 2014
Paraaf

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

Postbus 36
1780 AA Den Helder

www.denhelder.nl
kcc@denhelder.nl

telefoon 14 0223
fax (0223) 67 1201

6. Advies a14.01506 'Beslissing op bezwaarschrift Middenweg 174' met bijbehorende brief AU14.013687 d.d. 28-01-2015 en het verslag van de commissie bezwaarschriften algemene kamer AI14.08399.

gemeente
Den Helder

B&W-advies

Aan:	het college van B&W	Van afdeling:	Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
		Adviseur:	E.M. Veenstra
Portefeuillehouder:	Koen Schuiling	Telefoon:	(0223) 67 8637
Classificatie:	Openbaar embargo op publicatie 1 week na collegebesluit	Datum advies	4 december 2014
Kenmerk:	a14.01506	Afstemming in portefeuillehoudersoverleg: ja	

Onderwerp: Beslissing op het bezwaarschrift Middenweg 174

Samenvatting:
In het besluit van 21 augustus 2014 (kenmerk AU14.08832) is aan de gebruikers van het pand op het perceel Middenweg 174 te Den Helder een last onder dwangsom opgelegd, omdat is geconstateerd dat het pand illegaal werd bewoond. Tegen dit besluit is een bezwaarschrift ingediend. De Commissie voor de bezwaarschriften heeft geadviseerd het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren. Met dit advies wordt besloten, conform het advies van de Commissie bezwaarschriften, het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren en het besluit van 21 augustus 2014 in te trekken.

Gevraagd besluit:
- het bezwaarschrift, tegen het besluit van 21 augustus 2014 (kenmerk AU14.08832), ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- het besluit van 21 augustus 2014 (kenmerk AU14.08832) in te trekken;
- de tekst vast te stellen van de in concept bij dit advies gevoegde beschikking en aldus tevens de afdelingsmanager VVH ondertekeningsmandaat te verlenen als bedoeld in het Mandaatregister, Hoofdstuk 1 Algemeen, par. 1 onder 3.

Opmerkingen van collegeleden & gemeentesecretaris:

	Burgemeester Koen Schuiling	Wethouder O.R. Wagner	Wethouder P.J.R. Kos	Wethouder J.E.T.M. van Dongen	Wethouder G.K. Visser	Wethouder D.R. Pastoor	Secretaris J.C.M. Cox
AKKOORD							
BESPREKEN							

Inleiding
In het besluit van 21 augustus 2014 (kenmerk AU14.08832) is aan de gebruikers van het pand (de heer Scholte en mevrouw Snijder) op het perceel Middenweg 174 te Den Helder een last onder dwangsom opgelegd, omdat is geconstateerd dat het pand illegaal werd bewoond. Tegen dit besluit is door de heer Commijs van Stein Advocaten Zwolle een bezwaarschrift ingediend namens de heer Scholte en mevrouw Snijder. De Commissie voor de bezwaarschriften heeft geadviseerd het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren (zie bijlage). Met dit advies wordt besloten, conform het advies van de Commissie bezwaarschriften, het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Afhandeling van het ingediende bezwaarschrift.

Kader
Uw besluit van 21 augustus 2014 (AU14.08832) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Argumenten
Wij hebben de bezwaren als volgt samengevat:

1. Het pand is door de gemeente aan de heer Scholte in bruikleen gegeven met overneming van rechten en plichten van de vorige eigenaar. Uit de gesloten gebruiksovereenkomst volgt een verplichting om het pand 24 uur per dag te beveiligen, althans de veiligheid van het pand te garanderen;
2. De bewoning is essentieel voor de uitvoering van het Rob Scholte Museum. Rob Scholte en mevrouw Snijder willen door het wonen en werken in het pand in het voormalig postkantoor het nieuwe hart van de stad maken; een oriëntatiepunt voor de bewoners van Den Helder en ver daar buiten. In het (op 30 september 2014 ingediende) businessplan is ook aangeven dat zij van het oude postkantoor een cultuurcluster willen maken. Essentieel voor dat plan is het kunnen blijven wonen in het postkantoor;
3. De begunstigingstermijn is te kort. Bezwaarden hebben verzocht of zij tot de periode van planvorming over het museum en de bruikleenovereenkomst ongestoord in hun museum/atelier mogen wonen. Zij hebben verzocht aan het college om de begunstigingstermijn te verlengen met een periode van 9 maanden. Dit omdat de verwachting is dat de besluitvorming omtrent het businessplan in de gemeenteraad tenminste een aantal maanden in beslag neemt en al snel tot 1 september 2015 duurt. Bezwaarden zijn bereid om aan de veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit te voldoen;
4. Bezwaarden willen een persoonsgebonden gedoogbeschikking ontvangen voor de periode dat zij samen met hun kinderen in het postkantoor werken en wonen;
5. Het legalisatieonderzoek is onvolledig geweest en daardoor is het besluit onvoldoende zorgvuldig voorbereid:
   a) De woonbestemming hoeft niet op het perceel gelegd te worden als een persoonsgebonden gedoogbeschikking wordt verkregen. Daarmee komen de bezwaren die onder het kopje legalisatieonderzoek zijn opgenomen te vervallen. Er komt namelijk geen nieuwe woningbouw bij;
   b) Bezwaarden hebben verzocht of het college de mogelijkheid in het bestemmingsplan op wil nemen om specifiek voor het oude postkantoor het gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als dienstwoning toe te staan;
6. Het besluit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bezwaarden betwijfelen of een zorgvuldige voorbereiding aan het besluit is voorafgegaan. Bij de belangenafweging dienen de materiele en immateriële belangen van bezwaarden te worden meegenomen. De gemeente stimuleert enerzijds om plannen te maken om te komen tot een museum/atelier en anderzijds dwarsboomt zij deze plannen door de inzet van bestuursrechtelijke handhaving.

Overwegingen van de commissie
Op 7 november 2008 is er een bruikleenovereenkomst afgesloten tussen verweerder (het college) en bezwaarde (Scholte), waarin is bepaald dat bezwaarde het pand op het perceel Middenweg 172/174 per 1 juli 2008 in bruikleen heeft en op deze manier voor leegstand behoed.
Met de brief van 30 juli 2014 is aan bezwaarde medegedeeld dat de bruikleenovereenkomsten worden opgezegd per 1 januari 2015.

Volgens de commissie is niet in geschil dat bezwaarden met het wonen in het pand op de Middenweg 174 te Den Helder het pand gebruiken in strijd met de maatschappelijke bestemming die het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Stationslocatie 2014'. In zoverre was verweerder naar het oordeel van de commissie gerechtigd om tot handhaving over te gaan.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet- in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift- het bestuursorgaan dat bevoegd is met bestuursdwang of een last

onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Het is de commissie gebleken dat partijen het oneens zijn over de inhoud van de overeenkomst en welke rechten en plichten voortvloeien uit deze overeenkomst. De commissie is van oordeel dat een overeenkomst tussen de gemeente en bezwaarde wel degelijk in de weg kan staan aan een rechtmatige uitoefening van de bevoegdheid tot handhaving. De vraag of dat het geval is, hangt af van de inhoud van die overeenkomst. De inhoud van die overeenkomst moet door uitleg (aan de hand van de Haviltex-maatstaf) worden vastgesteld. Bezwaarde is van oordeel dat "de bewaring van het pand om het voor leegstand te behoeden" ook toestaat dat bezwaarde hier woont. Verweerder (het college) heeft aangegeven dat wonen niet onder "het in bewaring geven van het pand valt". De commissie heeft in ieder geval vastgesteld dat wonen niet uitdrukkelijk wordt uitgesloten in de overeenkomst.
Verweerder heeft de overeenkomst opgezegd per 1 januari 2015. Bezwaarde is gelet op artikel 1.2 van oordeel dat deze opzegging niet rechtsgeldig is, nu alle benodigde procedures nog niet zijn afgerond en de bouwvergunning niet wordt verstrekt. De burgerlijke rechter zal zich dan ook dienen te buigen over de vaststelling van de inhoud van de overeenkomst en het einde van de overeenkomst.
De commissie is van oordeel dat nu geen duidelijkheid bestaat over de inhoud van de overeenkomst en het dus mogelijk is dat de burgerlijke rechter de inhoud van de overeenkomst zo vast stelt dat de gemeente als private partij een overeenkomst heeft gesloten op grond waarvan het bezwaarde is toegestaan te wonen in het pand, verweerder onder deze omstandigheden op dit moment geen gebruik mocht maken van zijn handhavingsbevoegdheid. De commissie ziet in het bestaan van deze overeenkomst dan ook een belemmering om -op dit moment- handhavend op te treden.

Gelet op het voorgaande is de commissie van oordeel dat het college niet bevoegd was een last onder dwangsom op te leggen aan bezwaarden.

Op grond van bovenstaande adviseert de commissie het college om het bezwaarschrift van de heer Scholte en mevrouw Snijder ontvankelijk en gegrond te verklaren en het besluit van 21 augustus 2014 te herroepen.

U wordt gelet op vorenstaande geadviseerd, conform het advies van de commissie, het bezwaarschrift tegen het besluit van 21 augustus 2014 ontvankelijk en gegrond te verklaren en het besluit in te trekken.

Maatschappelijk draagvlak
Niet onderzocht.

Financiële consequenties
Geen.

Communicatie
De beslissing op bezwaar wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Realisatie
Tegen de beslissing op bezwaar in bijlage bij dit advies kan door belanghebbenden gedurende 6 weken beroep ingesteld worden bij de bestuursrechter van de Rechtbank Noord-Holland. Ook kan een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend.

Kopiehouders: De heer R. Scholte en mevrouw L. Snijder, Middenweg 174, 1782 BL Den Helder;
Stein Advocaten Zwolle, t.a.v. dhr mr. N.S. Commijs, Postbus 1232; 8001 BE Zwolle;
Gemeente Den Helder, afdeling Grondzaken, Postbus 36, 1780 AA Den Helder

De heer R. Scholte en mevrouw L. Snijder
Postbus 75
1860 AB BERGEN

AANTEKENEN EN PER GEWONE POST (VVH)

verzendgegevens	**behandeld door**	**uw gegevens**
datum : 28-01-2015	Veiligheid, Vergunningen en Handhaving	brief van :
kenmerk : AU14.13687	mw. mr. E.M. Veenstra	kenmerk :
bijlagen : 1	telefoon (0223) 67 8637	

onderwerp
Beslissing op uw bezwaarschrift Middenweg 174

Geachte heer Scholte en mevrouw Snijder,

Met dit besluit verklaren wij het bezwaarschrift van 29 september 2014 dat de heer N.S. Commijs van Stein Advocaten Zwolle namens u heeft ingediend tegen het besluit van 21 augustus 2014 (kenmerk AU14.08832), ontvankelijk en gegrond. Ook trekken wij via dit besluit de lastgeving genoemd in het besluit van 21 augustus 2014 in.
De onderbouwing van dit besluit volgt hierna.

Deze brief is als volgt opgebouwd:
1. Voorgeschiedenis
2. Heroverweging
3. Besluit
4. Informatie

1. Voorgeschiedenis
Besluit
In onze brief van 17 juni 2014 hebben wij u meegedeeld dat wij van plan waren u een last onder dwangsom op te leggen, omdat is geconstateerd dat u en uw kinderen wonen en slapen in het pand op het perceel Middenweg 174 te Den Helder. Op grond van het bestemmingsplan 'Stationslocatie 2014' is dit gebruik niet toegestaan, want het is in strijd met de maatschappelijke bestemming die dit perceel heeft.

Op 7 augustus 2014 is geconstateerd dat u en uw kinderen het pand nog steeds bewonen en dat nog steeds werd geslapen in het pand. U heeft dit bevestigd. U had de strijdigheid met het bestemmingsplan dus niet opgeheven. Bij besluit van 21 augustus 2014 hebben wij daarom aan u een last onder dwangsom opgelegd teneinde u te bewegen het strijdige gebruik van het bestemmingsplan op te heffen vóór 1 januari 2015.

Bezwaarschrift
Tegen dit besluit is door uw gemachtigde, de heer N.S. Commijs van Stein Advocaten Zwolle, namens u een bezwaarschrift ingediend. Wij hebben het bezwaarschrift in handen gesteld van de Commissie bezwaarschriften.

2. Heroverweging
Advies Commissie bezwaarschriften
Op 2 december 2014 hebben wij het advies van de commissie ontvangen. Hierin adviseren zij het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren (zie bijlage).

Belangrijkste overwegingen van de Commissie bezwaarschriften:
Bruikleenovereenkomst
Op 7 november 2008 is er een bruikleenovereenkomst afgesloten tussen verweerder (het college) en bezwaarde (Scholte), waarin is bepaald dat bezwaarde het pand op het perceel Middenweg 172/174 per 1 juli 2008 in bruikleen heeft en op deze manier voor leegstand behoed.
Met de brief van 30 juli 2014 is aan bezwaarde medegedeeld dat de bruikleenovereenkomsten worden opgezegd per 1 januari 2015.

Strijdig gebruik met het bestemmingsplan
Volgens de commissie is niet in geschil dat bezwaarden met het wonen in het pand op de Middenweg 174 te Den Helder het pand gebruiken in strijd met de maatschappelijke bestemming die het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Stationslocatie 2014'. In zoverre was verweerder naar het oordeel van de commissie gerechtigd om tot handhaving over te gaan.

Beginselplicht tot handhaving
Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet- in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift- het bestuursorgaan dat bevoegd is met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Handhaving was in dit geval onevenredig
Het is de commissie gebleken dat partijen het oneens zijn over de inhoud van de overeenkomst en welke rechten en plichten voortvloeien uit deze overeenkomst. De commissie is van oordeel dat een overeenkomst tussen de gemeente en bezwaarde wel degelijk in de weg kan staan aan een rechtmatige uitoefening van de bevoegdheid tot handhaving. De vraag of dat het geval is, hangt af van de inhoud van die overeenkomst. De inhoud van die overeenkomst moet door uitleg (aan de hand van de Haviltex-maatstaf) worden vastgesteld. Bezwaarde is van oordeel dat "de bewaring van het pand om het voor leegstand te behoeden" ook toestaat dat bezwaarde hier woont. Verweerder (het college) heeft aangegeven dat wonen niet onder "het in bewaring geven van het pand valt". De commissie heeft in ieder geval vastgesteld dat wonen niet uitdrukkelijk wordt uitgesloten in de overeenkomst.
Verweerder heeft de overeenkomst opgezegd per 1 januari 2015. Bezwaarde is gelet op artikel 1.2 van oordeel dat deze opzegging niet rechtsgeldig is, nu alle benodigde procedures nog niet zijn afgerond en de bouwvergunning niet wordt verstrekt. De burgerlijke rechter zal zich dan ook dienen te buigen over de vaststelling van de inhoud van de overeenkomst en het einde van de overeenkomst.

De commissie is van oordeel dat nu geen duidelijkheid bestaat over de inhoud van de overeenkomst en het dus mogelijk is dat de burgerlijke rechter de inhoud van de overeenkomst zo vast stelt dat de gemeente als private partij een overeenkomst heeft gesloten op grond waarvan het bezwaarde is toegestaan te wonen in het pand, verweerder onder deze omstandigheden op dit moment geen gebruik mocht maken van zijn handhavingsbevoegdheid. De commissie ziet in het bestaan van deze overeenkomst dan ook een belemmering om-op dit moment- handhavend op te treden.

Gelet op het voorgaande is de commissie van oordeel dat wij niet bevoegd waren aan u een last onder dwangsom op te leggen.

3. Besluit
Met het advies van de Commissie voor de bezwaarschriften en de daarin weergegeven overwegingen kunnen wij instemmen en wij maken deze daarom tot de onze. Dat betekent dat het advies van de commissie integraal onderdeel uitmaakt van deze beslissing op uw bezwaarschrift. In bijlage bij deze beschikking treft u het genoemde advies van de Commissie voor de bezwaarschriften aan.

Gelet op het advies van de Commissie hebben wij besloten het bezwaarschrift tegen het besluit van 21 augustus 2014 ontvankelijk en gegrond te verklaren en het besluit van 21 augustus 2014 in te trekken.

4. Informatie
Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met Mevrouw E. Veenstra van de afdeling WH op het telefoonnummer (0223) 678637 (di en do), e-mail:e.veenstra@denhelder.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,
namens dezen,
de manager van de afdeling
Veiligheid, Vergunningen en Handhaving,

MINUUT

ing. P. Hofstra

Indien u het niet eens bent met de voormelde beslissing op uw bezwaarschrift, dan kunt u daartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht beroep instellen. In dat geval moet u binnen zes weken na de verzenddatum van deze beschikking een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM. Het beroepschrift dient te zijn gedagtekend, uw naam en adres te vermelden, het besluit te omschrijven en in kopie bij te sluiten waartegen beroep wordt ingesteld en de gronden van beroep te vermelden. Het indienen van een beroepschrift schorst niet de werking van het besluit. Wanneer u van oordeel bent dat gelet op de in deze zaak betrokken belangen onverwijlde spoed een voorlopige voorziening vereist, kunt u daartoe op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM. U dient er rekening mee te houden dat voor een procedure bij de Rechtbank griffierechten zijn verschuldigd.

gemeente
Den Helder

GEMEENTE DEN HELDER
INGEKOMEN
02 DEC. 2014

Stuknummer: AI14.08399

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN ALGEMENE KAMER

Aan het college van de Burgemeester
en Wethouders van de gemeente
DEN HELDER

Betreft:
Bezwaarschrift van de heer mr. N.S. Commijs van Stein Advocaten namens de heer R. Scholte en mevrouw L. Snijder, Postbus 75, 1860 AB te Bergen, van 29 september 2014, ontvangen op 29 september 2014 (AI14.09095), tegen het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 21 augustus 2014, verzonden op 21 augustus 2014 (AU14.08832), waarbij besloten is een last onder dwangsom op te leggen, omdat geconstateerd is dat bezwaarden en hun kinderen slapen in een pand op het perceel Middenweg 174 te Den Helder. Op basis van het bestemmingsplan is dit gebruik niet toegestaan. Voor 1 januari 2015 dient de strijdige situatie te zijn opgeheven.

Het bezwaarschrift is behandeld in de vergadering van donderdag 30 oktober 2014.

Ter vergadering waren aanwezig:

- van partijen:
  - de heer mr. N.S. Commijs (gemachtigde) en de heer R. Scholte (bezwaarde)
  - mevrouw mr. E.M. Veenstra van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving als vertegenwoordiger van het college;
- de commissieleden:
  - mevrouw mr. J. Tophoff (voorzitter)
  - de heer mr. K. Vreeker
  - de heer mr. W.S. Zorg
- de secretaris:
  - mevrouw mr. M. Frederiks

CASUS-INFORMATIE
Door tussenkomst van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving is de commissie een dossier ter hand gesteld, waarin zijn opgenomen: het betreffende bezwaarschrift, het primaire besluit waartegen het bezwaarschrift is ingediend, alsmede aanvullende documentatie met betrekking tot de in het geding zijnde feiten en de daarop van toepassing zijnde regelgeving.

ONTVANKELIJKHEID
Het bezwaarschrift is binnen de termijn van zes weken na bekendmaking van het besluit ingediend, en is daarmee tijdig ontvangen. Voor bezwaarden geldt dat hun belang rechtstreeks betrokken is bij het besluit. Het bezwaarschrift voldoet verder aan de eisen die artikel 6:5 van de Awb daaraan stelt. Bezwaarden zijn derhalve ontvankelijk in hun bezwaar.

BEZWAARSCHRIFT
Bezwaarde geeft – kort samengevat – de volgende gronden in het bezwaarschrift aan:

1. Het pand is door de gemeente aan bezwaarden in bruikleen gegeven met overneming van rechten en plichten van de vorige eigenaar. Uit de gesloten gebruiksovereenkomst

volgt een verplichting om het pand 24 uur per dag te beveiligen, althans de veiligheid van het pand te garanderen;

2. De bewoning is essentieel voor de uitvoering van het Rob Scholte Museum. Bezwaarden willen door het wonen en werken in het pand in het voormalig postkantoor het nieuwe hart van de stad maken; een oriëntatiepunt voor de bewoners van Den Helder en ver daar buiten. In het (op 30 september 2014 ingediende) businessplan hebben bezwaarden ook aangeven dat zij van het oude postkantoor een cultuurcluster willen maken. Essentieel voor dat plan is het kunnen blijven wonen in het postkantoor;
3. De begunstigingstermijn is te kort. Bezwaarden hebben verzocht of zij tot de periode van planvorming over het museum en de bruikleenovereenkomst ongestoord in hun museum/atelier mogen wonen. Zij hebben verzocht aan het college om de begunstigingstermijn te verlengen met een periode van 9 maanden. Dit omdat de verwachting is dat de besluitvorming omtrent het businessplan in de gemeenteraad tenminste een aantal maanden in beslag neemt en al snel tot 1 september 2015 duurt. Bezwaarden zijn bereid om aan de veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit te voldoen;
4. Bezwaarden willen een persoonsgebonden gedoogbeschikking ontvangen voor de periode dat zij samen met hun kinderen in het postkantoor werken en wonen;
5. Het legalisatieonderzoek is onvolledig geweest en daardoor is het besluit onvoldoende zorgvuldig voorbereid:
   a) De woonbestemming hoeft niet op het perceel gelegd te worden als een persoonsgebonden gedoogbeschikking wordt verkregen. Daarmee komen de bezwaren die onder het kopje legalisatieonderzoek zijn opgenomen te vervallen. Er komt namelijk geen nieuwe woningbouw bij;
   b) Bezwaarden hebben verzocht of het college de mogelijkheid in het bestemmingsplan op wil nemen om specifiek voor het oude postkantoor het gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als dienstwoning toe te staan;
6. Het besluit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bezwaarden betwijfelen of een zorgvuldige voorbereiding aan het besluit is voorafgegaan. Bij de belangenafweging dienen de materiele en immateriële belangen van bezwaarden te worden meegenomen. De gemeente stimuleert enerzijds om plannen te maken om te komen tot een museum/atelier en anderzijds dwarsboomt zij deze plannen door de inzet van bestuursrechtelijke handhaving.

VERGADERING

De voorzitter geeft een korte samenvatting van de ingediende bezwaren en de daarmee verband houdende casusinformatie. Vervolgens is gemachtigde in de gelegenheid gesteld het standpunt nader toe te lichten.

Gemachtigde leest zijn pleitnota voor. Deze is aan het advies gehecht en dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

In aanvulling op de pleitnota geeft gemachtigde het volgende aan.
Punt 1: Hij wil dat de gemeente het plan de tijd gunt om een atelier en bewoning te realiseren.

Punt 2: Gemachtigde vraagt zich af waarom het niet gewenst is dat het pand wordt bewoond, hier gaat de gemeente niet op in. Hij vindt het besluit dan ook niet goed gemotiveerd en niet goed tot stand gekomen.
Op de alternatieven is niet ingegaan. Hij licht toe dat de BOR per 1-11 gewijzigd wordt en het hierdoor mogelijk wordt om gebouwen (tijdelijk) anders te benutten. De gemeente mag nu een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan verlenen. Gemachtigde vindt het postkantoor een perfect voorbeeld voor deze tijdelijke afwijking, om het bewonen van het postkantoor dus tijdelijk toe te staan. Hij voegt hieraan toe dat de gemeente dan niet bang hoeft te zijn dat bezwaarde er

permanent blijft wonen, de beëindiging zou makkelijk overeengekomen kunnen worden. Gemachtigde stelt dat dit kan worden gerealiseerd als de begunstigingstermijn wordt verlengd en dan in stappen tot afspraken wordt gekomen. Het businessplan moet bijvoorbeeld eerst worden goedgekeurd.

De voorzitter vraagt tussendoor of het bewonen van het atelier een conditio sine qua non is voor het maken van kunst. Bezwaarde antwoordt bevestigend hierop. Leven en kunst is één. Dit is juist één van de punten van het museum. De werken worden daar ook gemaakt.
De voorzitter vraagt hoe ze dit dan moet zien in verband met de openingstijden van het museum en hoe dit in het businessplan is aangegeven. Bezwaarde antwoordt hierop dat de werkruimte op gezette tijden wordt opengesteld voor publiek en het normale museum gewoon dagelijkse openingstijden heeft. Museum en atelier zijn dus niet altijd tegelijk open. Hij voegt hieraan toe dat het tevens belangrijk is om altijd aanwezig te zijn in het atelier in verband met de beveiliging. Er staan veel kostbare stukken die op deze manier bewaakt worden.

Gemachtigde vervolgt nu het toelichten van zijn pleidooi. Hij gaat in op het verweerschrift.
Hij stelt dat 'nachtelijk verblijf' wordt toegestaan in de gebruiksovereenkomst. Meneer ziet het pand nu als een soort anti-kraakpand door middel van een anti-kraakovereenkomst.
Voorzitter stelt dat de vrouw en kinderen van bezwaarde hier dan niet mogen verblijven.
Bezwaarde antwoordt dat hij zijn vrouw en kinderen ook graag wil zien. Zij woonden eerst in Bergen, want zijn vrouw wilde niet in Den Helder wonen. Verschillende beweegredenen(school kinderen, vrienden kinderen, handicap bezwaarde) hebben er toch toe geleid dat zij nu in Den Helder wonen.
Er wordt ingegaan op de brandveiligheid van het pand, gesteld wordt dat het pand hieraan voldoet en dat bezwaarde er alles aan heeft gedaan en er alles voor wil doen.
De procedure voor het bestemmingsplan loopt nog, dus stelt gemachtigde dat een bedrijfswoning nog kan worden toegestaan.

Verweerder wil graag reageren op bovenstaande punten.
De gebruiksovereenkomst loopt af op 1 januari 2015. Deze overeenkomst gaat echt om een atelier, niet over bewoning. Bewonen van het pand zal nooit worden toegezegd. Om antwoord te geven op de vraag van gemachtigde waarom bewoning dan niet gewenst is, geeft verweerder aan dat de gemeente haar handen vrij wil houden en ruimte wil houden voor ontwikkeling. Daarom wordt er ook niet toegezegd dat het tijdelijk bewoond mag worden. De wijziging van de BOR per 1 november 2014 maakt deze beslissing niet anders.
Met het ' 's nachts verblijven' wordt alleen het werken aan de stukken bedoeld, er mag niet geslapen worden. In het contract staat nergens dat er gewoond mag worden. Bezwaarde merkt op dat er ook niet in staat dat het NIET mag.
Ten slotte geeft verweerder aan dat ook indien het pand brandveilig is, er dan nog niet gewoond mag worden.

De voorzitter vraagt naar het anti-kraak bewonen.
Verweerder stelt dat dit pand niet voor anti-kraak bedoeld is.
De voorzitter vraagt waarom dit dan toen niet is opgenomen in de overeenkomst. De voorzitter geeft aan dat uit de overeenkomst de bedoeling van partijen gehaald moet worden (aan de hand van het Haviltex criterium) en hieruit blijkt ook anti-kraak bewoning.
Verweerder geeft aan dat dit niet het geval is. Anti-kraak panden worden uitgeleverd aan een andere instantie die dit dan afhandelt. Zij stelt dat enkel de mogelijkheid is geboden om het pand te gebruiken voor maatschappelijke doeleinden.
Dit staat echter niet op deze manier in de overeenkomst.

Voorzitter stelt dat bezwaarde niet uit de overeenkomst kon halen dat anti-kraak bewonen verboden was. Verweerder geeft aan dat er echter in het contract opgenomen is dat er geen ingrijpende veranderingen mogen worden gedaan aan het pand.
Bezwaarde antwoordt hierop dat dit ook niet is gebeurd.

De voorzitter doet het voorstel om een tijdelijke overeenkomst te sluiten met als inhoud anti-kraak. Verweerder stelt echter wederom dat de gemeente niet wil dat het pand bewoond wordt, ook niet tijdelijk. Het plan van een museum is goed, maar wonen niet. Het pand moet echt worden gebruikt door kunstenaars, daarom mag er 's nachts wel gewerkt worden, maar mag het pand niet bewoond worden. Bezwaarde zegt hierop dat het juist een woon-museum plan is. Verweerder geeft aan dat dit plan dan niet door zal gaan. Het businessplan moet voor 15 november 2014 worden ingeleverd.
Wonen is nooit een optie geweest volgens verweerder. Uit het bestemmingsplan blijkt dat wonen niet wordt toegestaan. Gemachtigde benadrukt weer dat dit bestemmingsplan nog in procedure is.

Het laatste probleem is de verhouding tussen civielrecht en bestuursrecht. Voorzitter merkt op dat de civielrechtelijke overeenkomst, die van bruikleen, het bestuursrecht tegenspreekt. Zij vraagt zich af hoe artikel 2 lid 1 zich verhoudt tot artikel 1 lid 2.

Voorzitter stelt een gesprek voor tussen gemeente en bezwaarde om de dingen op een rij te zetten. Bezwaarde meldt dat hij dit al vaker heeft voorgesteld en dit ook graag wil, maar dat er nooit op gereageerd wordt. Verweerder wil pas in gesprek na het inleveren van het businessplan.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering.

OVERWEGINGEN VAN DE COMMISSIE
Op 7 november 2008 is er een bruikleenovereenkomst afgesloten tussen verweerder en bezwaarde, waarin is bepaald dat bezwaarde het pand op het perceel Middenweg 172/174 per 1 juli 2008 in bruikleen heeft en op deze manier voor leegstand behoed.

Op 19 mei 2014 is een brandmelding binnen gekomen voor het pand op het perceel Middenweg 172/174. De bevelvoerder van dienst van de brandweer is naar aanleiding van deze melding het pand binnen gegaan en heeft bezwaarden en twee kinderen in het pand aangetroffen.
Een toezichthouder brandveiligheid heeft hierna van Grontmij een rapport ontvangen waaruit blijkt dat de elektrische installatie in het pand op het perceel Middenweg 172-174 te Den Helder ten tijde van de brand niet voldeed aan het Bouwbesluit 2012. Op woensdagavond 21 mei 2014 is door deze toezichthouder gecontroleerd of de elektrische installatie inderdaad niet voldeed aan het Bouwbesluit 2012. Door de toezichthouder is geconstateerd dat door bezwaarden en kinderen in het pand wordt geslapen. In de voormalige kantine van het postkantoor is een aparte ruimte gecreëerd. Deze ruimte is voorzien van een keuken, badkamer en drie slaapkamers. Al deze ruimtes zijn niet voorzien van rookmelders. Aan bezwaarden is verteld dat uitgezocht zou worden of het mogelijk is om te slapen in dit pand. Indien het mogelijk zou zijn, zouden de ruimtes vervolgens moeten beschikken over gekoppelde rookmelders.

Op 16 juni 2014 is geconstateerd dat de installatie weer voldeed aan de regels uit het Bouwbesluit 2012. Benadrukt wordt dat bij deze beoordeling is uitgegaan van het toegestane gebruik van het pand als werkruimte/atelier. Ingeval van bewoning van het pand zouden strengere veiligheidsvoorschriften van toepassing zijn, het pand voldoet hier niet aan.

In de brief van 17 juni 2014 heeft verweerder aan bezwaarden bevestigd dat de elektrische installatie weer voldeed aan de regels en is meegedeeld dat het gebruik van het pand ten behoeve van overnachting/wonen niet is toegestaan op grond van de regels uit het bestemmingsplan 'Stationslocatie 2014'. Ook heeft verweerder in die brief aan bezwaarden meegedeeld dat zij van plan was een last onder dwangsom op te leggen. Zij werden in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken een zienswijze in te dienen.

Met de brief van 30 juli 2014 is aan bezwaarde medegedeeld dat de bruikleenovereenkomsten worden opgezegd per 1 januari 2015.

Op 7 augustus 2014 is geconstateerd dat bezwaarden en kinderen het pand nog steeds bewoonden en dat nog steeds werd geslapen in het pand.

Met het bestreden besluit is besloten een last onder dwangsom op te leggen, omdat geconstateerd is dat bezwaarden en hun kinderen slapen in een pand op het perceel Middenweg 174 te Den Helder. Op basis van het bestemmingsplan is dit gebruik niet toegestaan. Voor 1 januari 2015 dient de strijdige situatie te zijn opgeheven.

De commissie dient te beoordelen of het besluit op de juiste juridische grondslag is verleend.

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 125, eerste lid, van de Gemeentewet, is het gemeentebestuur bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang.
Ingevolge artikel 125, tweede lid, van de Gemeentewet wordt de bevoegdheid tot oplegging van een last onder bestuursdwang uitgeoefend door het college, indien de last dient tot handhaving van regels welke het gemeentebestuur uitvoert.

Ingevolge artikel 5:31d, eerste lid, van de Awb wordt onder een last onder bestuursdwang verstaan: de herstelsanctie, inhoudende:

a. een last tot geheel of gedeeltelijk herstel van de overtreding, en
b. de verplichting tot betaling van een geldsom indien de last niet of niet tijdig wordt uitgevoerd.

Ingevolge artikel 5:32 Awb is een bestuursorgaan dat bevoegd is een last onder bestuursdwang op te leggen, in plaats daarvan ook bevoegd een last onder dwangsom op te leggen.

Niet in geschil is dat bezwaarden met het wonen in het pand op de Middenweg 174 te Den Helder het pand gebruiken in strijd met de bestemming die het perceel heeft in het bestemmingsplan "Stationslocatie 2014", waarin het perceel de bestemming maatschappelijk heeft. In zoverre was verweerder naar het oordeel van de commissie gerechtigd om tot handhaving over te gaan.

Bezwaarde stelt zich onder andere op het standpunt dat verweerder in het onderhavige geval niet handhavend mocht optreden, gelet op een door hem met verweerder gesloten overeenkomst, gedateerd 7 november 2008, waarin is bepaald dat bezwaarde het pand aan de Middenweg in bruikleen heeft om voor leegstand te behoeden. Bezwaarde stelt dat hij in het pand mag wonen op basis van deze overeenkomst. In artikel 1.2 van de overeenkomst is bepaald dat de overeenkomst is aangegaan voor de periode dat de onroerende zaak nog niet benodigd is voor de realisatie van de stadshartplannen van de gemeente Den Helder. Met andere woorden bruiklener kan gebruik blijven maken van het postkantoor tot alle benodigde procedures zijn afgerond en de bouwvergunning voor het nieuwe plan kan worden verstrekt.
In artikel 2.1 is bepaald dat de overeenkomst kan worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

Verweerder is van oordeel dat uit de overeenkomst niet blijkt dat er gewoond mag worden in het pand. In artikel 4.2 is bepaald dat bruiklener gehouden is geen noemenswaardige veranderingen aan te brengen aan de onroerende zaak gedurende de looptijd van deze overeenkomst.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) moet – in geval van een overtreding van een wettelijk voorschrift – het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik maken. In dit kader heeft de AbRS overwogen dat slechts onder bijzondere omstandigheden van het bestuursorgaan mag worden gevergd niet over te gaan tot het opleggen van een last onder bestuursdwang of dwangsom, en dat zich dit kan voordoen indien concreet

zicht op legalisering bestaat dan wel indien handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoord te worden afgezien.

Uit het verhandelde ter zitting is de commissie gebleken dat partijen het oneens zijn over de inhoud van de overeenkomst en welke rechten en plichten voortvloeien uit deze overeenkomst.
De commissie is van oordeel dat een overeenkomst tussen de gemeente en bezwaarde wel degelijk in de weg kan staan aan een rechtmatige uitoefening van de bevoegdheid tot handhaving. De vraag of dat het geval is, hangt af van de inhoud van die overeenkomst. De inhoud van de overeenkomst moet door uitleg (aan de hand van de Haviltex-maatstaf) worden vastgesteld. Bezwaarde is van oordeel dat "de bewaring van het pand om het voor leegstand te behoeden" ook toestaat dat bezwaarde hier woont. Verweerder heeft aangegeven dat wonen niet onder "het in bewaring geven van het pand" valt. De commissie heeft in ieder geval vastgesteld dat wonen niet uitdrukkelijk wordt uitgesloten in de overeenkomst.
Verweerder heeft de overeenkomst opgezegd per 1 januari 2015. Bezwaarde is gelet op artikel 1.2 van oordeel dat deze opzegging niet rechtsgeldig is, nu alle benodigde procedures nog niet zijn afgerond en de bouwvergunning niet wordt verstrekt. De burgerlijke rechter zal zich dan ook dienen te buigen over de vaststelling van de inhoud van de overeenkomst en het einde van de overeenkomst.
De commissie is van oordeel dat nu geen duidelijkheid bestaat over de inhoud van de overeenkomst en het dus mogelijk is dat de burgerlijke rechter de inhoud van de overeenkomst zo vast stelt dat de gemeente als private partij een overeenkomst heeft gesloten op grond waarvan het bezwaarde is toegestaan te wonen in het pand, verweerder onder deze omstandigheden op dit moment geen gebruik mocht maken van zijn handhavingsbevoegdheid. De commissie ziet in het bestaan van deze overeenkomst dan ook een belemmering om –op dit moment– handhavend op te treden.

Gelet op voorgaande is de commissie van oordeel dat het college niet bevoegd was een last onder dwangsom op te leggen aan bezwaarden.

CONCLUSIE
Op grond van het bovenstaande is de commissie van oordeel dat op het bezwaarschrift dient te worden beschikt naar de inhoud en de strekking van dit advies.

ADVIES
Op grond van het bovenstaande adviseert de commissie het college om het bezwaarschrift van de heer R. Scholte en mevrouw L. Snijder ontvankelijk en gegrond te verklaren en uw besluit van 21 augustus 2014 te herroepen.

DEN HELDER, 30 oktober 2014

De Commissie voor de bezwaarschriften,

mr. J. Tephoff, voorzitter

mr. M. Frederiks, secretaris

7. Correspondentie tussen gemeente Den Helder en dhr. R. Scholte vanaf opzegging gebruiksovereenkomst Middenweg 172-174, d.d. 10-03-2014.

gemeente
Den Helder

AANTEKENEN
De heer R. Scholte
Postbus 75
1860 AB BERGEN

verzendgegevens	behandeld door	uw gegevens
datum : 10-03-2014	Ruimte, Wonen en Ondernemen	brief van :
kenmerk : AU14.02349	mw. mr. E.M.M. Eijking	kenmerk :
bijlagen :	telefoon (0223) 67 8835	

onderwerp
Opzegging gebruiksovereenkomst Middenweg 172-174 te Den Helder

Geachte heer Scholte,

In verband met de gebruiksovereenkomst tussen u en de gemeente Den Helder d.d. 10 januari 2012 betreffende Middenweg 172-174 te Den Helder, zijnde de expositieruimte (in de overeenkomst op de tekening gearceerd aangegeven als Middenweg 174, 1782 BL te Den Helder), zeggen wij het gebruik op per 1 september 2014.

Over de oplevering ontvangt u te zijner tijd nadere informatie via Grontmij Vastgoedmanagement BV.

Graag vernemen wij binnen 2 weken na dagtekening van deze brief of u de ruimte eerder wilt opleveren of dat u het gebruik handhaaft tot de hiervoor genoemde opzegtermijn.
U kunt uw reactie zenden aan:
Gemeente Den Helder
Team grondzaken
Postbus 36
1780 AA Den Helder

Deze brief wordt u zowel per aangetekende als per gewone post toegezonden.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
ir Ph. Salm

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

Postbus 36
1780 AA Den Helder

www.denhelder.nl
info@denhelder.nl

telefoon 14 0223
fax (0223) 67 1201

STEIN
ADVOCATEN ZWOLLE

College Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Den Helder
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

PER POST EN PER E-MAIL: kcc@denhelder.nl

Datum	9 juli 2014
Van	M.G.I.W. Teunis, advocaat
Inzake	Scholte/Gemeente Den Helder
Dossier	18034/mt/jh
Uw kenmerk	
E-mail	teunis@steinadvocatenzwolle.nl

Geacht College,

Een artikel in het Noordhollands Dagblad van maandag 7 juli jl. met de kop: "Museum Scholte moet weg" is voor mij aanleiding om deze kwestie wederom onder uw aandacht te brengen.

Op een eerdere brief - welke ik op 23 mei jl. zond - heb ik overigens tot op heden geen reactie mogen ontvangen.
Gemakshalve sluit ik een kopie van die brief bij. De inhoud spreekt voor zich.

Indien de gemeente haar standpunt handhaaft - in voormeld krantenartikel verwoord door de heer Van de Belt: "zolang er geen nieuw besluit is genomen, geldt het oude besluit dat Rob Scholte uit het gebouw moet" -, hetgeen betekent dat Rob Scholte het oude postkantoor uiterlijk 1 september a.s. moet ontruimen, zal ik genoodzaakt zijn om namens Rob Scholte jegens de gemeente passende rechtsmaatregelen te treffen.

Uw spoedige berichten zie ik dan ook met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

M.G.I.W. Teunis

Bijlage

Eekwal 4 . 8011 LD Zwolle . Postbus 1232 . 8001 BE Zwolle . T. 038 421 5221 . F. 038 421 8190

I. www.steinadvocatenzwolle.nl . E. info@steinadvocatenzwolle.nl . Handelsregisternummer 08188951

f:\documenten\mt\18034\gem 140709.docx

Op onze dienstverlening zijn algemene voorwaarden van toepassing.
Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De voorwaarden zijn aan ommezijde afgedrukt.

STEIN
ADVOCATEN ZWOLLE

PER E-MAIL: y.breed.kriele@denhelder.nl
Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Den Helder
T.a.v. mevrouw Y. Breed-Kriele

Datum	23 mei 2014
Van	M.G.I.W. Teunis, advocaat
Inzake	Scholte/Gemeente Den Helder
Dossier	18034/mt/jh
Uw kenmerk	
E-mail	teunis@steinadvocatenzwolle.nl

Geachte mevrouw Breed,

De brief welke ik u gisteren abusievelijk zond betrof een concept dat nog niet met de heer Scholte was besproken en derhalve niet verstuurd had mogen worden.

Ik heb u daarop verzocht die brief als niet geschreven te beschouwen en te vernietigen. Dat zou ook gebeuren.

Inmiddels is het u bekend dat ik in deze kwestie als advocaat voor de heer Scholte optreed.
Gisterenmiddag heb ik uitvoerig met de heer Scholte gesproken en kennis genomen van een omvangrijk dossier.

Ik stel vast dat er tussen de heer Scholte en de gemeente Den Helder een tweetal overeenkomsten zijn gesloten, namelijk de bruikleenovereenkomst van 7 november 2008 en de gebruiksovereenkomst van januari 2012.

Beide overeenkomsten zien op het gebruik van ruimtes gelegen in het pand aan de Middenweg 172-174 te Den Helder, het voormalige Postkantoor, waarbij deze overeenkomsten mede moet worden gezien in het licht van het broedplaatsenbeleid van de gemeente Den Helder, zoals neergelegd in de Nota Broedplaatsenbeleid gemeente Den Helder 1 februari 2009.

In die nota viel mij overigens de volgende passage op:
"Broedplaatsen mogen dan ook niet enkel dienst doen als tijdelijk onderkomen voor kunstenaars in de meest letterlijke zin des woords (met of zonder toegekende woonfunctie), alsof het broedplaatsenbeleid de cultureel aangedreven variant van een anti-kraakbeleid is."

Eekwal 4 . 8011 LD Zwolle . Postbus 1232 . 8001 BE Zwolle . T. 038 421 5221 . F. 038 421 8190

I. www.steinadvocatenzwolle.nl . E. info@steinadvocatenzwolle.nl . Handelsregisternummer 08188951

I:\mt\18034\gem. 14052 1.docx
Op onze dienstverlening zijn algemene voorwaarden van toepassing.
Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De voorwaarden zijn aan ommezijde afgedrukt.

Bij het sluiten van beide overeenkomsten stond bij partijen voorop dat het gebruik zou eindigen zodra alle procedures zouden zijn afgerond en de bouwvergunning (voor het nieuwe stadhuis) zouden zijn afgegeven.

De overeenkomst van 7 november 2008

A. Duur

Het betreft hier een overeenkomst voor bepaalde tijd.

In artikel 1.2 is hierover bepaald:
"Deze overeenkomst is aangegaan voor de periode dat de onroerende zaak nog niet benodigd is voor de realisatie van de stadshartplannen van de gemeente Den Helder. Met andere woorden: gebruiklener kan gebruik blijven maken van het Postkantoor tot alle benodigde procedures zijn afgerond en de bouwvergunning voor het nieuwe plan kan worden verstrekt."

Dat betekent dat deze overeenkomst niet eerder kan worden opgezegd dan in het geval de situatie zich voordoet zoals in artikel 1.2 is omschreven.

B. Onderhoud

Blijkens artikel 4.4 is alle onderhoud, zowel achterstallig als lopend voor rekening en risico van de gemeente.

De gebreken die zich onlangs hebben geopenbaard ondermeer aan een van de Tl-armaturen dienen dan ook zo spoedig mogelijk door de gemeente te worden hersteld.

Het spreekt voor zich dat de heer Scholte daaraan alle medewerking zal verlenen.

Het staat de gemeente dus niet vrij om, onaangekondigd en door verbreking van sloten en/of deuren, de toegang tot die ruimte te forceren.

De gemeente dient - zie ook artikel 5.3 van voormelde overeenkomst - de rechten en privacy van de heer Scholte te respecteren.

In eerdere mails wordt gesuggereerd dat de heer Scholte weigerachtig zou zijn om derden toe te laten. Daarvan is geen sprake.
In het geval van de aannemer, die in opdracht van de gemeente de stroom diende af te sluiten, heeft de heer Scholte de betreffende aannemer toegang verleend, doch deze aannemer achtte het niet verantwoord - aangezien er meerdere gebruikers in het pand aanwezig zijn - om de stroom af te sluiten.

Ook de brandweer heeft op dinsdagochtend 20 mei jl. toegang gekregen teneinde de zaak te inspecteren, waarbij het gebrek aan de Tl-armatuur is geconstateerd. Op dinsdagavond is de brandweer teruggekomen waarbij alle ruimtes opnieuw zijn geïnspecteerd. Ook toen heeft de brandweer de gebreken aan de Tl-armatuur geconstateerd.

Van een levensbedreigende situatie is overigens geen sprake. Het gebrek zou, aldus de brandweer, eenvoudig gerepareerd kunnen worden.
Ik vertrouw erop dat die reparaties zo spoedig mogelijk - dat wil zeggen binnen de door de brandweer geëiste tien dagen - plaatsvinden.

Nogmaals: mits fatsoenlijk en tijdig aangekondigd zal de heer Scholte derden toegang tot de door hem in gebruik zijnde ruimten verschaffen.

Er is dan ook geen enkele reden om aan derden codes en/of sleutels te verstrekken.

De overeenkomst van 9 januari 2012

A. Duur

Deze overeenkomst ziet op de ruimte waar thans het Rob Scholte museum is gevestigd.

Ik vraag uw bijzondere aandacht voor artikel 14 van die overeenkomst: de bijzondere bepalingen, waarin verwezen wordt naar het cultureel maatschappelijk belang en waarbij aan de heer Scholte zware verplichtingen ten aanzien van het gebruik worden opgelegd, waaronder het organiseren van lange lopende exposities.

In die overeenkomst is weliswaar bepaald dat deze zonder opgave van redenen kan worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van 28 dagen, doch dat is in strijd met de bedoelingen en uitgangspunten van partijen en staat ook haaks op de visie van de gemeente zoals neergelegd in voormelde nota broedplaatsenbeleid.

Dat betekent dat de heer Scholte er geen rekening mee had hoeven houden dat de overeenkomst door de gemeente al naar twee jaar zou worden opgezegd.

Tegen die opzegging heeft de heer Scholte dan ook uitdrukkelijk bezwaar gemaakt.

Overigens gaat de gemeente er gemakshalve volledig aan voorbij dat het museum inmiddels in een behoefte lijkt te voorzien waarvan ook de gemeente de vruchten plukt.

B. Nutsvoorzieningen

In artikel 6.1 van de overeenkomst is opgenomen dat maandelijks, bij wijze van voorschot, een bedrag van € 500,00 wordt voldaan ter zake van de levering van gas, water en elektra, waarbij verrekening jaarlijks dient plaats te vinden op basis van het werkelijke verbruik.
Tot op heden heeft die verrekening niet plaatsgevonden.

Ten einde te voorkomen dat deze zaak onnodig escaleert stel ik voor om in de loop van de volgende week een bespreking te houden. Ik reis daarvoor graag af naar Den Helder.

Uw spoedige berichten zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

M.G.I.W. Teunis

gemeente
Den Helder

AANTEKENEN
De heer R. Scholte
Postbus 75
1860 AB BERGEN

verzendgegevens	behandeld door	uw gegevens
datum : 30-07-2014	Ruimte en Economie	brief van :
kenmerk : AU14.08359	dhr. V.C. Pirovano	kenmerk :
bijlagen :	telefoon (0223) 67 8931	
onderwerp		
gebruik Middenweg 172 - 174		

Geachte heer Scholte,

Op 10 maart 2014 hebben wij u een brief gestuurd waarin wij de gebruiksovereenkomsten tussen u en de gemeente Den Helder met betrekking tot Middenweg 172 – 174 hebben opgezegd per 1 september 2014. Dit in verband met de voorgenomen sloop van het gebouw in het kader van de nieuwbouw van het stadhuis.

De nieuwbouw van het stadhuis op de stationslocatie is inmiddels echter komen te vervallen. In een gesprek met wethouders Van Dongen en Pastoor op 19 juli 2014 hierover heeft u het idee gelanceerd om het nu tijdelijk in het pand gevestigde Rob Scholte Museum uit te bouwen tot een permanente invulling van het postkantoor. Wij willen u graag laten weten dit serieus te willen onderzoeken.

We verzoeken u daarom om voor 1 oktober 2014 uw plannen ten aanzien van een permanent Rob Scholte Museum aan ons te presenteren middels een business plan. Daarna nemen wij graag tot 31 december 2014 de tijd om het business plan te beoordelen en zo mogelijk met u te komen tot definitieve afspraken omtrent de uitvoering ervan. Wanneer dit lukt dan leidt dit ook tot een nieuwe overeenkomst ten aanzien van gebruik of huur van het pand.

Dit houdt tevens in dat de opzeggingen van de gebruiksovereenkomsten die u met de gemeente heeft ten aanzien van ruimtes in Middenweg 172 – 174 worden opgeschort tot en met het 31 december 2014. De nieuwe datum waarop wij deze tijdelijke gebruiksovereenkomsten opzeggen is per 1 januari 2015.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
drs. M.J. van Dam – Gravestijn CCMM

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

Postbus 36
1780 AA Den Helder

www.denhelder.nl
kcc@denhelder.nl

telefoon 14 0223
fax (0223) 67 1201

Geacht College,

U heeft aan ons gevraagd om tot een business plan te komen voor het voormalig postkantoor te Den Helder, thans in gebruik als het Rob Scholte Museum.

Geschiedenis
Het in de volksmond als "oude postkantoor" bekend staande gebouw aan de Middenweg 172–174 is gebouwd in 1967 en ontworpen door de architect Jo Kruger. Het gebouw uit de voor de stad Den Helder historisch belangrijke periode van Wederopbouw-architectuur (1950 -1970) zal in originele staat teruggebracht worden en met het NS-station gaan behoren tot een ensemble Helderse gebouwen, dat de gemeentelijke, provinciale en nationale monumentenstatus verdient.

Toekomst
Kunst is de juiste verbinding tussen verleden, heden en toekomst. Het "oude postkantoor" is de ultieme plek voor moderne en hedendaagse kunst.

Streven en invulling
Uitgangspunt van het Rob Scholte Museum is het streven om voor hoogwaardige kunst een lage drempel te creëren.
Toegankelijkheid en openheid ontsluiten de verschillende afdelingen.
Als daar zijn tijdelijke tentoonstellingsruimten, zalen voor de permanente collecties en langdurige bruiklenen, kabinetten voor grafische en fotografische kunst. Er is een bibliotheek en studiecentrum, een gehoorzaal, een restaurant met buitenterras en beeldentuin, een museumwinkel en boekhandel, een door publiek te bezoeken openbare schilderwerkplaats, evenals een nieuw op te richten post-academische Master-opleiding Beeldende Kunst.

Collectie en programma
Onze collecties omvatten in principe de gehele kunstgeschiedenis (Dürer, Rubens, Hokusai), maar spitsen zich in het bijzonder toe op de vroege 20e eeuw (Sluijters, Wichman, Toorop, Van Meegeren, Pieck), via de 50er (Appel, Brands, Cremer, Van de Velde) en 60er (Van Amen, Schoonhoven, Buren, Knoebel) naar de 80er jaren (Dokoupil, Fabre, ..shorst, Ploeg, Daniëls, Scholte) en gaat door tot aan de meest eigentijdse nieuwste kunst. Met name deze laatste producties krijgen ruim plaats.
Nadrukkelijk is de naamgever van het museum de kunstenaar Rob Scholte een centraal oriëntatie-punt. Zijn collectie vormt het uitgangspunt. Evenals zijn bibliotheek en historische documentatie als ook de kranten-archieven en persoonlijke correspondentie de basis vormen voor het archief.
Bijzondere aandacht binnen het museum krijgt ook de plaats van Napoleon, de Atlantik-wal en de Wederopbouw-architectuur in de Helderse geschiedenis.
Daartoe wordt ook de bunker 616, die al staat geregistreerd als een provinciaal monument, op de binnenplaats geïntegreerd in het plan.
In 1972 exposeerden Willink en Citroen al in het toen pas vijf jaar geopende postkantoor.
Het plan continueert de geschiedenis.
Talrijke exposities, manifestaties en lezingen maken van het museum een levendig en uitnodigend geheel. Een prachtige aantrekkelijke kunst- en cultuurlocatie in het hart van de stad Den Helder, waar inwoners en toeristen zich kunnen vermaken, maar ook scholieren en studenten kunnen leren.

Business plan
Voor het schrijven van een business plan is informatie nodig. Veel van deze info is tot op heden nog niet bekend. Mede, omdat het pand de afgelopen 15 jaar en wel tot voor kort op de nominatie heeft gestaan voor sloop.
De sloopvergunning is inmiddels verlopen en alle werkzaamheden voor sloop en nieuwbouw zijn per raadsbesluit stopgezet.
Ook is in het coalitieakkoord opgenomen, dat de huidige gebruikers van het gebouw, waaronder het Rob Scholte Museum en Rob Scholte vanwege zijn studio op de bovenste verdieping, worden betrokken bij de besluitvorming over het hergebruik van het "oude postkantoor". In het coalitieakkoord wordt aan het gebouw een culturele bestemming toegekend.
Daarom zal de eigenaar Gemeente Den Helder van het gebouw aan de Middenweg 172 -174 het achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van het pand (gevel, dak en ramen) en aan de binnenzijde (verwarming en elektrische installatie) zo spoedig dienen te herstellen, zodat er een 0-meting kan worden gedaan om vast te stellen wat de jaarlijkse kosten zijn om het gebouw kostenneutraal te kunnen her-bestemmen.
Belangrijk voor het Rob Scholte Museum en de schilderwerkplaats is, dat tijdens dit herstel de activiteiten onverminderd doorgang kunnen vinden en werkzaamheden ongehinderd kunnen worden voorgezet.
Als de resultaten en cijfers uit de 0-meting bekend zijn geworden, kan het Rob Scholte Museum onderzoeken hoe het gebruik van het pand kan worden ingevuld. Hierbij huldigt het museum het uitgangspunt, dat financiering in principe zonder directe kosten voor de Gemeente en subsidies van de overheden, dus kostenneutraal, plaats vindt.
De tentoonstellingsruimten, werkplaats en de bibliotheek, aangevuld met commerciële ruimtes en een Master-opleiding Beeldende Kunst zullen een sluitende begroting moeten gaan opleveren.
Om een dergelijke sluitende begroting te verkrijgen zal het Rob Scholte Museum met meerdere partijen en financiers rond de tafel gaan. Om de zorgvuldigheid van dit proces te garanderen vraagt het Rob Scholte Museum u dan ook om ons een redelijke termijn te geven om aan u als College en de Gemeenteraad van Den Helder een helder, gedegen en onderbouwd business plan, als ook een programma van eisen, te kunnen presenteren.

Gebruikers- en bruikleenovereenkomsten
Daartoe behoren de op 18 maart 2014 opgezegde gebruikers- en bruikleenovereenkomsten te worden hersteld, dat wil zeggen, dat de Gemeente Den Helder haar schrijven van die datum aan de gebruikers terugtrekt.
De overeenkomsten, die in het verleden met de verschillende gebruikers van het pand zijn gemaakt, blijven daarmee voorlopig ongewijzigd van kracht.
Het verdient aanbeveling de al vrije en nog vrijkomende ruimten aan het Rob Scholte Museum in beheer en gebruik te geven voor verdere ontwikkeling.

Gemeenteraad
Eens per vier maanden kunnen wij de gemeenteraad informeren over voortgang en de stand van zaken. Dit kan middels een raadsinformatiebrief of in een al dan niet besloten commissievergadering om met het College en raadsleden de vorderingen van het gehele traject, al dan niet vertrouwelijk, te bespreken.
Na 31 december 2015, maar uiterlijk op 1 juli 2016, zal de Gemeenteraad dan een raadsbesluit kunnen nemen over de gemaakte business plan en het Rob Scholte museum al dan niet toestemming geven om de herbestemming van het "oude postkantoor" uit te gaan voeren.

Nieuw huurders
Per 1 juli 2016 kan het pand, indien toestemming daartoe gegeven is, worden overgedragen aan de nieuwe huurders, die wij hopen te zijn.
Overigens wordt een eventuele koop als uitkomst van het business plan door ons niet uitgesloten.

Separaat overleggen wij u hierna ons Stappenplan.

Hoogachtend, namens het Rob Scholte Museum,

Stappenplan

Bijdrage Gemeenteraad Den Helder
Herbestemming van een gebouw kan niet zonder medewerking van de gemeente. Voor een snelle ontwikkeling en invulling voor het gebouw aan Middenweg 172–174 zijn er vanuit de de Gemeente Den Helder een aantal besluiten noodzakelijk.

Bestemmingsplan (eind 2014)
De Gemeenteraad van Den Helder zal op korte termijn een nieuw bestemmingsplan dienen vast te stellen voor de stationslocatie. Daartoe is door de Gemeenteraad al besloten.
In dit nieuwe bestemmingsplan zullen betreffende de bestemming van het pand Middenweg 172–174 een aantal zaken worden opgenomen, om het pand een cultureel-maatschappelijke en educatieve bestemming te geven.
Het gebouw Middenweg 172–174 krijgt als bestemming de cluster cultuur, aangevuld met ondergeschikte detailhandel-, evenementen- en horecabestemming. Tevens wordt hierin opgenomen, dat dienstbewoning nodig en mogelijk is.

Herstel van het achterstallig onderhoud (heden–december 2015)
Sinds de gemeente een mogelijkheid is begonnen te onderzoeken om een nieuw stadhuis te bouwen op de stationslocatie is er aan het pand Middenweg 172–174 geen onderhoud meer gepleegd.
Het achterstallig onderhoud is duidelijk zichtbaar, zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde. De buitenzijde van het pand heeft naast reparaties van wanden, bestrating en boei-delen, een nieuwe laag verf nodig op houtwerk en beton. Tevens zijn veel ramen beschadigd en/of lek, welke dienen te worden vervangen. Ook zijn de buitenverlichting en bliksemafleiding toe aan vervanging.
Aan de binnenzijde gaat het vooral om de technische installaties, zoal de centrale verwarming, elektrische installatie en luchtverversing, welke in het verleden onklaar zijn gemaakt. Ook alle zwart-marmeren kozijnen, deurvoeten en vensterbanken zijn in het verleden ontvreemd en verdwenen. Deze behoren te worden herplaatst in een eigentijdse goedkopere uitvoering.
Het achterstallig onderhoud is op zich snel te realiseren en kan op korte termijn tegen niet al te hoge kosten worden uitgevoerd.
Het uitvoeren van deze herstelwerkzaamheden kan gefaseerd en in overleg plaatsvinden ten tijde van het maken van de business plan.

Kostenneutraal
De invulling van een cultuurcluster in het "oude postkantoor" heeft een groot maatschappelijk belang. Niet alleen voor de inwoners van de Gemeente Den Helder, maar ook als nationaal toeristisch trekpleister.
Hiermee is het maatschappelijk verantwoord om het Rob Scholte Museum voor de Gemeente Den Helder een kostenneutraal cultuurcluster te laten realiseren.
Voor een kostenneutrale en op te brengen huur, is het belangrijk, dat er na het herstel van al het achterstallig onderhoud een 0-meting wordt uitgevoerd. Deze 0-meting brengt exact in kaart wat de kosten zijn voor de Gemeente om het gebouw in stand te houden.

Bijdrage Rob Scholte Museum
De plannen om van het "oude postkantoor", thans Rob Scholte Museum, een cultuurcluster te maken neemt enige tijd voor onderzoek in beslag. Naast intern overleg, zal er dan ook uitgebreid en veelvuldig gesproken worden met externe partners als zakelijke investeerders uit

bedrijfsleven en kunstwereld, musea, collectioneurs, toeristenorganisaties, vrijwilligers, exploitanten, kunstenaars en zo meer.
Er wordt een sluitend business plan geschreven zonder directe financiering en subsidies vanuit de overheid.
Het project zal volledig zo worden ingericht en uitgevoerd, dat het financieel selfsupporting zal zijn.

Programma van eisen (heden-eind 2014)
In het programma van eisen zal beschreven staan welke functies iedere ruimte of nog te creëren ruimte gaan krijgen. Deze beschrijving zal volledig zijn met een beschrijving van de inrichtingseisen en bouwtechnische voorwaarden.
Op het magazijn, de werkplaats en de commerciële ruimten als de koffiecorner na, zullen alle overige ruimten multifunctioneel worden ingericht. Ten tijde van grotere tentoonstellingen en/of manifestaties kunnen de diverse ruimten dan multifunctioneel worden ingezet.

Business plan (heden-december 2015)
De financiële uitwerking, waaronder de begroting, de investeringen aan binnenzijde van het gebouw en de risicoanalyse zal worden behandeld in het business plan.
Naast de normale begroting zal ook een worst-case scenario worden opgenomen in het business plan. Ook dit worst-case scenario zal voldoen aan de eisen van een sluitende begroting en een kostenneutraliteit van het gebouw. Indien dit niet mogelijk is binnen het programma van eisen, zal dit worden gewijzigd en aangepast om een sluitende begroting en kostenneutraliteit te kunnen waarborgen en bereiken.

Overleg met Gemeente Den Helder
Het Rob Scholte Museum houdt de Gemeenteraad en het College van Burgemeester en Wethouders op de hoogte van voortgang en de ontwikkelingen. Iedere vier maanden zal per raadsinformatie brief of tijdens een commissievergadering de stand van zaken worden besproken.

Realisatie van het project
Indien de Gemeente Den Helder en het Rob Scholte Museum zich houden aan dit stappenplan om herbestemming van het gebouw Middenweg 172-174 mogelijk te maken, dan kan per 1 juli 2016 het gebouw worden overgedragen aan het Rob Scholte Museum.
Na overdracht en eventueel interne aanpassingen door het Rob Scholte Museum kan de feestelijke opening van alle nieuwe functies gaan plaatsvinden aan het begin van het het nieuwe schooljaar.

STEIN
ADVOCATEN ZWOLLE

College Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Den Helder
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

PER POST EN PER E-MAIL:
h.keesom@denhelder.nl, m.neperus@denhelder.nl en bestuurssecretariaat@denhelder.nl

Datum	13 augustus 2014
Van	M.G.I.W. Teunis, advocaat
Inzake	**Scholte/Gemeente Den Helder**
Dossier	18034/mt/jh/sk
Uw kenmerk	
E-mail	teunis@steinadvocatenzwolle.nl

Geacht College,

Ik moet helaas vaststellen dat ik nog steeds geen reactie van u heb mogen ontvangen. Noch op mijn brief van 23 mei jl., noch op mijn brieven van 9 en 23 juli jl.

Ik ontving slechts van u een kopie van uw brief van 30 juli jl. aan de heer Scholte.

Vorige week heeft de brandweer - overigens zonder aankondiging - de zaak ter plekke wederom geïnspecteerd en foto's gemaakt. Een en ander zou in opdracht zijn van de afdeling juridische zaken van de gemeente.
Ik vermoed dat een en ander verband houdt met de in uw brief aan de heer Scholte van 17 juli jl. aangekondigde "last onder dwangsom".
Die brief bereikte de heer Scholte te laat, waardoor de termijn voor het bekendmaken van zijn zienswijze inmiddels was verstreken.

Overigens blijkt het standpunt van de heer Scholte ter zake van deze kwestie meer dan voldoende uit de door mij aan uw College verzonden brieven.

Het wordt thans tijd dat uw College klare wijn gaat schenken. Met andere woorden: wat heeft uw College daadwerkelijk met de heer Scholte voor?

Mijn aanbod om voor een gesprek naar Den Helder af te reizen staat overigens nog steeds.

Ik verwacht thans wel een antwoord op mijn brief. Daarom zend ik deze brief wederom zowel per post als per e-mail.

Hoogachtend,

M.G.I.W. Teunis

Eekwal 4 . 8011 LD Zwolle . Postbus 1232 . 8001 BE Zwolle . T. 038 421 5221 . F. 038 421 8190

I. www.steinadvocatenzwolle.nl . E. info@steinadvocatenzwolle.nl . Handelsregisternummer 08188951

z:\mt\18034\geen 140811.docx

Op onze dienstverlening zijn algemene voorwaarden van toepassing.
Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De voorwaarden zijn aan ommezijde afgedrukt.

Kopiehouders: De heer R. Scholte en mevrouw L. Snijder, Middenweg 174, 1782 BL DEN HELDER; Stein Advocaten Zwolle, t.a.v. dhr mr. M.G.I.W. Teunis, Postbus 1232; 8001 BE Zwolle; Gemeente Den Helder, afdeling Grondzaken, Postbus 36, 1780 AA Den Helder

De heer R. Scholte en mevrouw L. Snijder
Postbus 75
1860 AB BERGEN

AANTEKENEN EN PER GEWONE POST

verzendgegevens	**behandeld door**	**uw gegevens**
datum : 21-08-2014	Veiligheid, Vergunningen en Handhaving	brief van :
kenmerk : AU14.08832	mw. mr. E.M. Veenstra	kenmerk :
bijlagen :	telefoon (0223) 67 8637	

onderwerp
Oplegging van een last onder dwangsom Middenweg 174

Geachte heer Scholte en mevrouw Snijder,

Met dit besluit leggen wij u een last onder dwangsom op, omdat is geconstateerd dat u en uw partner en uw twee kinderen slapen in het pand op het perceel Middenweg 174 (voormalig postkantoor) te Den Helder. Op basis van het bestemmingsplan 'Stationslocatie 2014' is dit gebruik niet toegestaan. Hierdoor handelt u in strijd met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierna zullen wij de gronden voor ons besluit verder motiveren.

Deze brief is als volgt opgebouwd:

1. Voorgeschiedenis
2. Strijdigheid
3. Legalisatieonderzoek
4. Zienswijze
5. Aanschrijving
6. Dwangsom
7. Informatie

1. Voorgeschiedenis
Op 19 mei 2014 is een brandmelding binnen gekomen. De bevelvoerder van dienst van de brandweer is naar aanleiding van deze melding het pand binnen gegaan en heeft u, uw partner en twee kinderen in het pand aangetroffen.

Een toezichthouder brandveiligheid heeft hierna van de heer F. van Bennekom van Grontmij een rapport ontvangen waaruit blijkt dat de elektrische installatie in het pand op het perceel Middenweg 172-174 te Den Helder ten tijde van de brand niet voldeed aan het Bouwbesluit 2012. Op woensdagavond 21 mei 2014 is door deze toezichthouder gecontroleerd of de elektrische installatie inderdaad niet voldeed aan het Bouwbesluit 2012. Op dat moment verbleef u in het pand. Ook de heer M. Nihot was aanwezig. Door de toezichthouder is geconstateerd dat door u, uw partner en uw kinderen in het pand wordt geslapen. In de voormalige kantine van het postkantoor is een aparte ruimte gecreëerd. Deze ruimte is voorzien van een keuken, badkamer en drie slaapkamers. Al deze ruimtes zijn niet voorzien van rookmelders. Aan u is verteld dat uitgezocht zou worden of het mogelijk is om te slapen in dit pand. Indien het mogelijk zou zijn, zouden de ruimtes vervolgens moeten beschikken over gekoppelde rookmelders.

Op 16 juni 2014 is geconstateerd dat de installatie weer voldeed aan de regels uit het Bouwbesluit 2012. Benadrukt wordt dat bij deze beoordeling is uitgegaan van het toegestane gebruik van het pand als werkruimte/atelier. Ingeval van bewoning van het pand zouden strengere veiligheidsvoorschriften van toepassing zijn, het pand voldoet hier niet aan.

In onze brief van 17 juni 2014 is dit aan u bevestigd en is meegedeeld dat het gebruik van het pand ten behoeve van overnachting/wonen niet is toegestaan op grond van de regels uit het bestemmingsplan 'Stationslocatie 2014'.

2. Strijdigheid
Wabo
Artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo geeft aan dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingplan. Aangezien u een gedeelte van het pand op het perceel Middenweg 174 gebruikt om in te slapen (wonen), zonder dat u hiervoor een vergunning heeft verkregen, overtreedt u deze bepaling.

3. Legalisatieonderzoek
In het geval dat tijdens een controle een strijdigheid met wet- en/of regelgeving geconstateerd wordt, wordt onderzocht of legalisatie van de situatie eventueel mogelijk is. In uw geval is legalisatie niet mogelijk.

Het perceel Middenweg 174 is begrepen in het bestemmingsplan 'Stationslocatie 2014' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. In artikel 5.1 staat vermeld dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, zijnde
    1. ter plaatse van de aanduiding 'openbare dienstverlening': voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar vervoer, waaronder begrepen een gemeentekantoor, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten diensten van deze voorzieningen;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': (sociaal)culturele voorzieningen, waaronder een museum;
b. nutsbedrijf, waaronder begrepen een kantoor ten behoeve van een nutsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf';
c. fietsenstalling met ondergeschikte detailhandel;
d. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
e. koffie-/theehuis, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
f. horeca van categorie 1, 2 en 4, zijnde café/bar ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'.

Het gebruik van het pand ten behoeve van wonen/slapen valt hier niet onder.

In artikel 12.1 staat vermeld dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die is aangeduid in de bestemmingsomschrijving en/of specifieke gebruiksregels.

Wij willen niet afwijken van bovenstaande bepalingen, omdat wij nieuwe woningbouw slechts toe willen staan op het Molenplein, de Koningsdriehoek en op langere termijn de Dijkzone. Dit blijkt uit het Uitwerkingsplan Stadshart dat in september 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder. Het recent vastgestelde bestemmingsplan is overeenkomstig dit Uitwerkingsplan opgesteld en vastgesteld. Legalisatie is daarom niet mogelijk.

Daarnaast voldoet het pand op dit moment niet alle aan (brandtechnische) regelgeving uit het Bouwbesluit 2012. De woon-/verblijfruimten beschikken niet over de benodigde gekoppelde rookmelders. Het herstellen van dit gebrek maakt echter niet dat het u is toegestaan om het pand te bewonen, omdat dit in strijd is met het bestemmingsplan en ons ruimtelijke beleid.

4. Zienswijze
In onze brief van 17 juni 2014 hebben wij u meegedeeld dat wij van plan waren u een last onder dwangsom op te leggen. Ook werd u in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid heeft u geen gebruik gemaakt.

Op 7 augustus 2014 is geconstateerd dat u en uw partner en uw kinderen het pand nog steeds bewonen en dat nog steeds wordt geslapen in het pand. U heeft dit bevestigd. U heeft de strijdigheid met het bestemmingsplan dus niet opgeheven.

Op 13 augustus 2014 hebben wij een reactie van uw advocaat, de heer Teunis van Stein Advocaten Zwolle, ontvangen. Hierin geeft hij aan dat u de brief van 17 juni 2014 te laat heeft ontvangen, waardoor de termijn voor het indienen van een zienswijze al was verstreken. Wij zijn echter op de hoogte van uw standpunt dat u en uw gezin op de eerste etage van het pand op het perceel Middenweg 174 willen blijven wonen. Wij hebben uw standpunt daarom wel meegenomen in ons besluit.

5. Aanschrijving

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij verplicht om tot handhaving over te gaan, indien een verzoek om handhaving is ingediend. De algemene belangen die worden gediend met het optreden tegen illegale situaties en het voorkomen van ongewenste precedentwerking vereisen dit. Wij hebben alle belangen afgewogen en komen tot de conclusie dat er geen bijzondere omstandigheden bestaan die ons van bestuursrechtelijke handhaving moeten doen afzien. Uw belang om samen met uw partner en uw twee kinderen in het pand (waarin u ook uw atelier heeft) te wonen, weegt volgens ons niet op tegen het belang dat het bestemmingsplan wonen op deze locatie niet toe staat. Zoals hierboven onder het kopje "3. Legalisatie" is aangegeven willen wij niet afwijken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5.2, lid 1 sub a Wabo zijn wij bevoegd om zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten voor degene die het project uitvoert, geldende voorschriften.

Gelet op bovenstaande leggen wij u op grond van artikel 125 van de Gemeentewet de last op om vóór 1 januari 2015 de met artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo, jo. de artikelen 5.1 en 12.1 van het bestemmingsplan 'Stationslocatie 2014' strijdige situatie op het perceel Middenweg 174 te Den Helder op te heffen. U kunt dit doen door de illegale bewoning van (en het slapen in) het pand op het perceel Middenweg 174 te beëindigen en beëindigd te houden en alle benodigde voorzieningen en aanpassingen die u in het pand heeft gemaakt en die het pand geschikt maken om hierin te wonen, te verwijderen. Het betreft:

- De inrichting van de ruimten die nu in gebruik zijn als slaapkamers (bedden, klerenkasten en klerenrekken);
- de badkamer met bijbehorende inrichting (bad, douchekop, douchegordijn);
- (de inrichting van) de keuken (het gasfornuis, oven en de afzuigkap).

U moet het pand herstellen in de staat zoals die was toen u het pand slechts gebruikte als atelier. De verdieping van het pand dient zodanig ongeschikt gemaakt te worden voor bewoning (door het verwijderen van de genoemde voorzieningen) dat deze niet meer op eenvoudige wijze als woonruimte in gebruik kan worden genomen. Het is ten behoeve van het gebruik van het pand als atelier/werkruimte wel toegestaan om een klein keukenblokje voorzien van een gootsteen en eventueel afwasmachine te laten staan voor algemeen gebruik (kantine-inrichting) alsmede een toilet in stand te laten. Daarnaast kunt u (nadat u bent verhuisd) middels een kopie uit de Basisregistratie Personen aantonen dat u, uw partner en uw twee kinderen elders woonachtig zijn.

6. Dwangsom

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht hebben wij de bevoegdheid om een last onder bestuursdwang op te leggen of, in plaats daarvan, de overtreder een last onder dwangsom op te leggen. Wij zijn van oordeel dat er in uw geval geen bezwaar bestaat tegen het opleggen van een last onder dwangsom.
Als bestuursrechtelijk handhavingsmiddel van deze aanschrijving leggen wij u daarom een last onder dwangsom op. De hoogte van deze dwangsom hebben wij vastgesteld op € 5.000,= per week dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000, =. Na het verlopen van de begunstigingstermijn bent u ons, per week dat de overtreding voortduurt, het hierboven genoemde bedrag verschuldigd.

7. Informatie

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw E. Veenstra van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving op het telefoonnummer 0223-678637 (di en do), e-mail: e.veenstra@denhelder.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,
namens dezen,
de manager van de afdeling
Veiligheid, Vergunningen en Handhaving,

MINUUT

ing. P. Hofstra

NB: Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden ingevolge de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders, Postbus 36, 1780 AA DEN HELDER. De termijn hiertoe bedraagt zes weken en gaat in op de dag na verzending van het besluit. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten de naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.
Het indienen van een bezwaarschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt opgeschort. Om dat te bereiken, moet naast een bezwaarschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd, gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord Holland, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar (vanaf 1 september 2014 is dit adres gewijzigd in Postbus 1621, 2003 BR Haarlem). De voorzieningenrechter is namelijk bevoegd om een dergelijke voorziening te treffen indien, gelet op de belangen, onverwijlde spoed dat vereist.

gemeente
Den Helder

De heer mr. M.G.I.W. Teunis
Postbus 1232
8001 BE ZWOLLE

verzendgegevens	behandeld door	uw gegevens
datum : 04-09-2014	Ruimte en Economie	brief van : 13 augustus 2014
kenmerk : AU14.09249	dhr. V.C. Pirovano	kenmerk : 18034/mt/jh/sk
bijlagen :	telefoon (0223) 67 8931	
onderwerp		
Middenweg 172 / 174 / Scholte		

Geachte heer Teunis,

In antwoord op uw brief, bij ons ingeboekt op 22 augustus 2014, stuknummer AI14.088010, delen wij u het volgende mee.

In uw brief geeft u onder andere aan dat u geen reactie heeft mogen ontvangen op uw voorgaande brieven (23 mei jl. , 9 en 23 juli jl.).

Dit is juist. Er is geen reactie op uw brieven geweest omdat er tussentijds een gesprek heeft plaatsgevonden tussen de wethouders, de heer D. Pastoor en mevrouw J. van Dongen, en de heer Scholte op 19 juli 2014. In de brief van 30 juli 2014, waarvan u een kopie heeft ontvangen, zijn de afspraken die op 19 juli 2014 zijn gemaakt, bevestigd aan de heer Scholte. Indien u alsnog schriftelijk antwoord wenst op uw brieven, dan vernemen wij dat graag en zullen het verzorgen.

De heer Scholte heeft inmiddels per e-mail op 29 juli 2014 een concept brief aan het College en het daarbij behorende stappenplan gestuurd. Zoals vastgelegd in de brief van 30 juli 2014 aan de heer Scholte verwachten wij uiterlijk 1 oktober 2014 het in voornoemde brief genoemde definitieve businessplan.

Naast dit traject is ons gebleken dat de heer Scholte met zijn gezin in het pand woont, hetgeen niet is toegestaan. In verband met dit strijdige gebruik is een handhavingsprocedure gestart. Een afschrift van de brief inzake de oplegging van een last onder dwangsom is aan u verstrekt.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

b/a

burgemeester
Koen Schuiling

b/a

loco-secretaris
drs. M.J. van Dam-Gravestijn CCMM

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

Postbus 36
1780 AA Den Helder

www.denhelder.nl
kcc@denhelder.nl

telefoon 14 0223
fax (0223) 67 1201

gemeente
Den Helder

Koplehouders: Advocaat mr. M.I.G.W. Teunis

De heer R. Scholte
Postbus 75
1860 AB BERGEN

verzendgegevens	behandeld door	uw gegevens
datum : 08-10-2014	Ruimte en Economie	brief van :
kenmerk : AU14.10977	dhr. V.C. Pirovano	kenmerk :
bijlagen :	telefoon (0223) 67 8931	

onderwerp
Business plan Rob Scholte Museum

Geachte heer Scholte,

Op 30 september 2014 ontvingen wij uw plan ten aanzien van het Rob Scholte Museum.

Het plan kan redelijkerwijs niet worden opgevat als een business plan, aangezien een financiële onderbouwing ontbreekt. Hierdoor is het voor ons op dit moment niet mogelijk om een beoordeling te maken van de haalbaarheid van uw voorstel. Wij verzoeken u daarom om het plan aan te vullen met een begroting waaruit blijkt dat het financieel haalbaar is om het voormalig postkantoor in te richten zoals u dat beschrijft, het achterstallig onderhoud op te pakken en het museum te exploiteren.

Daarnaast stellen wij in reactie op uw plan de volgende voorwaarden aan de door u voorgestelde constructie:

- Ten behoeve van de exploitatie van het gebouw als Rob Scholte Museum wordt een stichting opgericht. De statuten van de stichting worden voor vaststelling ter goedkeuring voorgelegd aan ons college en de gemeenteraad;
- De gemeente geeft de onroerende zaak uit in erfpacht aan de stichting, voor een periode van 25 jaar;
- Na afloop van die periode vervalt de onroerende zaak aan de gemeente, tenzij op dat moment anders wordt besloten. Er is dan geen verplichting tot het doen van een genoegdoening;
- Voordat de erfpacht ingaat wordt een Meerjaren Onderhoudsplanning (MOP) gemaakt, waarin benodigde werkzaamheden alsmede een planning en een begroting daarvan worden opgenomen. De stichting verplicht zich dit MOP uit te voeren. Het uitvoeren van het achterstallige onderhoud en de verbouw tot museum wordt uitgevoerd binnen 5 jaar. Het MOP wordt door beide partijen ter goedkeuring ondertekend;
- Er wordt aan de gemeente een bankgarantie afgegeven ter grootte van de onderhoudslasten zoals opgenomen in het MOP. De bankgarantie kan eventueel worden afgebouwd na uitvoering van de geplande werkzaamheden;
- Er worden nog nadere afspraken gemaakt over de inrichting van de directe omgeving van het gebouw, ten gevolge van de vestiging van de museale functie.
- Wij kunnen niet ingaan op uw eis dat geen onroerende zaak belasting zal worden geïnd. Dit is een algemene belasting die geldt voor ieder gebouw binnen de gemeente. Van heffing van deze belasting zal dan ook niet worden afgeweken.

Wij vragen u om uiterlijk 15 november 2014 aan te geven of u aan de gestelde voorwaarden kunt / wilt voldoen en indien dit het geval is tevens een begroting aan te leveren. Daarna gaan wij beoordelen of wij de plannen voorleggen aan de gemeenteraad.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
Dr. Joost G.M. Cox

Stuknummer: AI14.07357

MEENTE DEN HELDER
INGEKOMEN
.3 OKT 2014

Den Helder, 13 oktober 2014

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van uw brief met kenmerk AU14.10977 willen wij u een aantal punten voorleggen.

Uw brief van 10 oktober 2014 geeft opnieuw gegronde aanleiding u uit te nodigen voor een gesprek. Wij verzoeken u daarom op zeer korte termijn met ons rond de tafel te gaan. Vanwege de fase, waarin wij nu met het project Rob Scholte Museum te Den Helder terecht komen, willen wij wederom graag met een wethouder, ondersteund door zijn of haar ambtenaren, in gesprek.

Een gesprek met de Wethouder (ondersteund door ambtenaren) is in deze fase van zeer groot belang. Het College van Burgemeester en Wethouders zijn de vertegenwoordigers van de Gemeenteraad Den Helder, waar wij het uiteindelijke business plan aan dienen te presenteren.

In ons business plan mist u een financiële onderbouwing. Deze financiële onderbouwing hebben wij inderdaad niet toegevoegd vanwege de niet ontvangen stukken, die wij bij u hebben opgevraagd. Zonder deze stukken kunnen wij u geen nauwkeurige begroting voorleggen, omdat een aantal posten, zoals bijvoorbeeld energieverbruik, bij ons niet bekend zijn. De vertegenwoordigers van het Rob Scholte Museum willen de Gemeenteraad Den Helder op de juiste wijze kunnen informeren.

Tevens heeft uw brief van 10 oktober jl. een aantal vragen opgeroepen, die onze vertegenwoordigers graag met u als College van Burgemeester en Wethouders willen bespreken. Het gaat hierbij onder andere over de door u verkozen rechtsvorm, de hoogte van de erfpacht en de OZB, het meer-jaren onderhoudsplan (MOP) en de bankgarantie.

Om op de vragen, evenals op de voorwaarden uit uw brief, op korte termijn te kunnen antwoorden, verzoeken wij u al in de komende week met onze vertegenwoordiging een afspraak te plannen. Deze afspraak kan bij u op het gemeentehuis, maar mag wat ons betreft zeker ook plaatsvinden in het voormalig postkantoor, thans het Rob Scholte Museum.

Als laatste verzoeken wij u, al dan niet onder geheimhouding, de ons

noodzakelijke financiële stukken uit het verleden van het postkantoor aan ons te doen toekomen. Ook willen wij u opnieuw vragen inzage te geven in uw meer-jaren onderhoudsplan voor het postkantoor. Mede met behulp van deze bescheiden kunnen wij u dan een reële inzage geven in de begroting van alle kosten, inclusief achterstallig onderhoud, welke het Rob Scholte Museum op zich zal nemen.

Hopend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, kijken wij uit naar een snelle reactie uwerzijds.

Met vriendelijke groet,

Rob Scholte

namens het Rob Scholte Museum
Middenweg 172 -174
1782 BL Den Helder
info@robscholtemuseum.nl

GEMEENTE DEN HELDER
INGEKOMEN
13 OKT 2014

STEIN
ADVOCATEN ZWOLLE

DIRECT IN HANDEN VAN HET COLLEGE
Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Den Helder
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

Vooraf per fax: 0223-67 1201

Datum	11 november 2014
Van	N.S. Commijs, advocaat
Inzake	Scholte/Gemeente Den Helder
Dossier	18034/mt/sc/sku/hsl
Uw kenmerk	AU14.11530
E-mail	commijs@steinadvocatenzwolle.nl

Geacht College,

Namens Rob Scholte benader ik u bij deze in een poging de ontstane impasse in de situatie rondom het oude postkantoor te doorbreken.

Wat is er aan de hand?

1. Rob Scholte heeft het Rob Scholte Museum in het oude postkantoor gevestigd.

2. Rob Scholte heeft een atelier/verblijfsruimte in het oude postkantoor en woont/werkt daar.

3. De gemeente heeft te kennen gegeven behoefte te hebben aan meer concrete invulling van de plannen rondom het Rob Scholte Museum/atelier in het oude postkantoor.

4. Rob Scholte heeft daartoe op verzoek van de gemeente een businessplan ingediend. Dat businessplan is niet in behandeling genomen, althans de gemeente heeft aangegeven op grond van de ingediende stukken niet tot conclusies te kunnen komen. De gemeente neemt de tijd tot 31 december 2014 om het businessplan te beoordelen en zo mogelijk tot definitieve afspraken over de uitvoering te komen. De opzegging van gebruiksovereenkomsten is door de gemeente bij brief van 30 juli 2014 opgeschort tot en met 31 december 2014. De tijdelijke gebruiksovereenkomsten zijn opgezegd per 1 januari 2015.
Rob Scholte wordt door uw gemeente gevraagd om het businessplan financieel te onderbouwen. Daarvoor heeft Rob Scholte financiële gegevens opgevraagd over de exploitatie van het oude postkantoor. Cijfers die dan betrekking hebben op het gebruik van gas, water, elektra, waterschapslasten, gemeentelijke heffingen, MOP, etcetera etcetera. Desgevraagd worden hem deze financiële gegevens niet ter beschikking gesteld, de hoogte van de erfpacht blijft hem ongewis, veel ruimten met installaties blijven voor hem ontoegankelijk en ook wordt verder gesprek met de wethouder/s hem geweigerd, zoals uit uw laatste brief van 22 oktober 2014 blijkt.

Op onze dienstverlening zijn algemene voorwaarden van toepassing.
Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De voorwaarden zijn aan ommezijde afgedrukt.

Ondertussen stelt uw gemeente dat Scholte tot 15 november 2014 heeft om zijn plan financieel te onderbouwen.
Daarmee is een impasse ontstaan. Een impasse die ertoe leidt dat besluitvorming binnen de gemeente wordt uitgesteld en de datum van 31 december met rasse schreden nadert.

Indien de plannen onverhoopt niet door zouden gaan, moet Rob Scholte vóór 15 november 2014 daarover duidelijkheid hebben, omdat hij eventuele sluiting per 1 december 2014 ruimschoots van te voren aan het belangstellende publiek moet kunnen mededelen en ontruiming van het museum tenminste één maand in beslag neemt (Rob Scholte gaat er vooralsnog van uit dat ontruiming van atelier niet aan de orde is, omdat die gebruiksovereenkomst immers uitsluitend en alleen opgezegd kan worden, indien alle procedures zijn afgerond en het oude postkantoor een andere bestemming krijgt).
Om de plannen toch kans van slagen te geven heeft Rob Scholte, zoals in zijn businessplan van 30 september 2014 werd aangekondigd, deze aan het publiek kenbaar gemaakt tijdens de informatiemiddag in het Rob Scholte Museum op 1 november 2014. De reacties vanuit de politiek in Den Helder zijn bemoedigend. Zo leest Rob Scholte in de Helderse Courant dat wethouder Pastoor met hem in gesprek wil, evenals dat een aantal raadsleden de plannen een kans wil geven en Rob Scholte in de gelegenheid wil stellen om de plannen in overleg met de gemeente nader te concretiseren.

Ik stel daarom het volgende voor:

1. Gemeente en Rob Scholte maken afspraken over de procedure die gevolgd wordt om tot een afgerond businessplan te komen, dat voldoet aan de verwachtingen van de gemeente. Het lijkt er nu immers op dat de gemeente zich iets anders voorstelt bij het businessplan dan het door Rob Scholte ingediende. Zijn plan is volgens Rob Scholte voldragen, met uitzondering van de financiële paragraaf.

2. Voornoemde procedureafspraken worden geconcretiseerd in een stappenplan met daarin concrete data. Het is niet realistisch om te veronderstellen dat één en ander voor 1 december 2014 of 1 januari 2015 voldoende concreet kan worden. De maand december is in feite - zo leert de praktijk - een feestmaand met veel afwezigen.

3. Om te komen tot een solide plan, waarover ook met financiers gesproken kan worden, stelt Rob Scholte voor om besluitvorming uiterlijk op 1 september 2015 plaats te doen vinden. Met andere woorden: Rob Scholte verzoekt u om de gebruiksrechten van het museum tot tenminste 1 september 2015 ongemoeid te laten, teneinde hem in de gelegenheid te stellen het businessplan tezamen met de gemeente uit te werken en zodat publiek het Rob Scholte Museum kan blijven bezoeken. Dit stelt hem dan ook in de gelegenheid om met financiers afspraken te maken (financiers kunnen nu geen uitspraken doen, omdat over de financiële exploitatie van het museum en atelier geen duidelijkheid te geven valt).

4. Tijdens de hoorzitting ten overstaan van de commissie voor de bezwaarschriften op donderdag 30 oktober 2014 werd mediation/bemiddeling/aanstellen van een "commissie van wijzen" geopperd. De commissie was kritisch over de bestuursdwangaanschrijving om het wonen per 1 januari 2015 te doen eindigen. Als een zwaard van Damocles hangt de dwangsom per 1 januari 2015 boven Rob Scholte en zijn gezin. Ook om die reden is een nader uitstel voor Rob Scholte gewenst. Er wordt nu teveel gevraagd in een te korte tijdspanne. Als de gemeente Den Hel-

der het Rob Scholte Museum een warm toedraagt - wat ik afleid uit diverse uitingen in de media - dan is een van de beide bovengenoemde opties (of een combinatie daarvan) een uitweg voor de ontstane patstelling.

Conclusie
Met deze brief, met daarin praktische oplossingen voor de ontstane problematiek, hoopt Rob Scholte u een handreiking te geven om de voortgang van het Rob Scholte museum en atelier in Den Helder te kunnen realiseren.

Het moge duidelijk zijn dat met het voorgaande ook wordt geprobeerd de situatie te dejuridiseren, of zoals ik ergens las "het moet geen advocatenwerk worden".

Met vriendelijke groet,

N.S. Commijs

K v Dongen

GEMEENTE DEN HELDER
INGEKOMEN
01 DEC. 2014
RE

-207 351 02

STEIN
ADVOCATEN ZWOLLE

VOORAF PER E-MAIL: v.pirovano@denhelder.nl
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Den Helder
T.a.v. mevrouw J. van Dongen en de heer V. Pirovano
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

Stuknummer: AI14.08378

Datum	28 november 2014
Van	N.S. Commijs, advocaat
Inzake	Scholte/Gemeente Den Helder
Dossier	18034/mt/sc/jh/sku
Uw kenmerk	AU14.11530
E-mail	commijs@steinadvocatenzwolle.nl

Geacht College, geachte heer Pirovano,

Op 26 november jl. vond het langverwachte en veelverzochte gesprek tussen Wethouder Van Dongen en de heer Scholte plaats.
Van het formele gesprek in het bijzijn van mijn kantoorgenoot mr. Teunis had Scholte in zekere zin hoge verwachtingen.
Hij had immers de afgelopen maanden slechts schriftelijk contact met de ambtenaren van uw gemeente.
Het laatste informele gesprek vond voor de zomer plaats met mevrouw Van Dongen.
Ondertussen had Scholte hard gewerkt om tijdig het binnen door de gemeente gestelde krappe tijdspad een businessplan in te dienen.
Dat het businessplan een financiële paragraaf ontbeerde, kwam door de weinig coöperatieve opstelling van de gemeente.

Ik heb daarover in mijn brief van 11 november 2014 verslag gedaan.

Het gesprek en de daarop volgende ontwikkelingen zijn minst genomen merkwaardig.
Het gesprek begon plompverloren zonder enige inleiding en voorstelling van de gesprekspartners met de mededeling van de Wethouder dat "de gemeente de wens heeft tot vestiging van het Rob Scholte Museum" en dat er slechts een verschil van mening is over de route die naar de realisatie zou moeten leiden.
Aan de hand van een te voeren schriftelijk uitgewerkte tekst las de Wethouder het standpunt - van het College van Burgemeester en Wethouders? - voor.
Op vragen kon geen antwoord worden gegeven.
Rob Scholte was dan ook van begin af aan zeer teleurgesteld in de wijze waarop de gemeente hem en zijn advocaten tegemoet trad.
Dat heeft hij ook laten blijken.

Aan het eind van het gesprek is de afspraak gemaakt dat Scholte een en ander zou laten bezinken en daarop terug zou komen.

Eekwal 4 . 8011 LD Zwolle . Postbus 1232 . 8001 BE Zwolle . T. 038 421 5221 . F. 038 421 8190

I. www.steinadvocatenzwolle.nl . E. info@steinadvocatenzwolle.nl . Handelsregisternummer 08188951

Op onze dienstverlening zijn algemene voorwaarden van toepassing.
Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen De voorwaarden zijn aan ommezijde afgedrukt.

Aan het eind van de bespreking was het mij als advocaat van Scholte overigens niet duidelijk wat het voorstel van de gemeente nu precies inhield.
Daarvoor was het gesprek ook te rommelig en de voorstellen te weinig concreet.
Het was dan ook mijn bedoeling om vandaag of morgen om een schriftelijke toelichting van de heer Pirovano te vragen.
Ik had de vraag willen stellen om het aantekenblad van de Wethouder, waarvan zij immers letterlijk voorlas, ter beschikking te krijgen.

Verrassend was echter dat de gemeente zonder enige vooraankondiging, laat staan overleg, op 26 november 2014 om 14.28 uur een persbericht heeft toegestuurd.
Ik vind dat zeer onzorgvuldig en niet getuigen van het nemen van verantwoordelijkheid door het gemeentebestuur in deze precaire kwestie.
Er was immers sprake van een gesprek dat mogelijk leidt tot onderhandelingen die moeten leiden tot de vestiging van een museum en tot het sluiten van contracten.
In die sfeer van voorbereidende gesprekken past niet dat het gemeentebestuur buiten de contractspartner om persberichten gaat uitgeven.

Ik verzoek u zich voor te stellen dat de gemeente overleg voert met een gerenommeerde multinational om een nieuw hoofdkantoor in Den Helder te vestigen; dan gaat u toch ook niet via de pers de voorwaarden en bepalingen en de voorgenomen strategie prijsgeven? Kortom: ik concludeer dat het hoogstongelukkig is dat de overheid op deze wijze in de publiciteit treedt.
Daarmee wordt de inhoud van de zaak niet goed gedaan, doch worden uitsluitend nevendoelen of nevendoelstellingen van het gemeentebestuur of betrokken Wethouder(s) gediend.
Ik kan mij in ieder geval niet voorstellen dat het algemeen belang er mee wordt gediend, laat staan het belang van Scholte.
Het is dan ook niet verwonderlijk dat Scholte desgevraagd door een journalist van het Noordhollands Dagblad zijn visie op het geheel heeft gegeven.
Daarmee zijn partijen mijns inziens vele stappen terug en is het vertrouwen volledig zoek.

Nogmaals van een overheidsbestuur, zeker in een toch zo belangrijke kwestie vind ik dit zeer onzorgvuldig. In het persbericht van de gemeente wordt min of meer gesuggereerd dat Rob Scholte financieel niet in staat is om zijn plannen uit te v[illegible]n. Die opmerking is niet alleen misplaatst, maar is bovendien niet gebaseerd op feiten en berokkend Rob Scholte onnodig financiële en imagoschade. Het idee bestaat dan ook dat de gemeente er bewust op uit is om Rob Scholte schade te berokken, te meer daar dit persbericht gepubliceerd is op de officiële website van de gemeente, dus voor iedereen beschikbaar is. Rob Scholte heeft inmiddels moeten ervaren dat diverse mensen waarmee hij in gesprek is in het kader van zijn werkzaamheden, het persbericht inmiddels hebben gelezen en zich zorgen maken. Rob Scholte vindt dan ook dat er sprake is van verwijtbaar gedrag en het lijkt op een begin van "laster".
Ik denk dat het goed is dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt en een rectificatie van het persbericht in overleg met Rob Scholte opstelt.
Daarbij kan dan met name over het financiële punt een aanvulling worden gemaakt.
Zoals ik eerder schriftelijk aangaf en tijdens het gesprek ook aan de orde kwam is het vervolmaken van het businessplan op het punt van de financiën een kip en ei-verhaal geworden.

Rob Scholte heeft financiële gegevens omtrent de exploitatie van het pand nodig om zijn businessplan te kunnen afronden.

Omdat de gemeente dat financiële inzicht niet geeft - terwijl dat natuurlijk zeer eenvoudig zou kunnen - wordt Scholte in de onmogelijkheid geplaatst om verder plannen te maken.
De in het persbericht gesuggereerde "helpende hand van de gemeente" is dan ook misplaatst.

Rob Scholte heeft die helpende hand niet nodig althans niet op dit moment, omdat hij eenvoudig niet weet wat de exploitatie van een museum en atelier kost.

Scholte zal zich nu beraden op de ontstane situatie en u schriftelijk daarover berichten. Ik ga er daarbij vanuit dat het aanbod dat u Scholte doet, staat verwoord in het persbericht van 26 november 2014 zoals verzonden om 14.28 uur.

Met vriendelijke groet,

N.S. Commijs

8. Business Plan Rob Scholte Museum
d.d. 29 september 2014.

GEMEENTE DEN HELDER
INGEKOMEN
30 SEP 2014

01 OKT 2014

Stuknummer: AI14.07064

Business Plan
Rob Scholte Museum

Den Helder, 29 september 2014

Geacht College van Burgemeester & Wethouders van Gemeente Den Helder,

Allereerst een korte inleiding.

In maart 2012 stemt het vorige College van B & W in met de koers betreffende de vestiging van het Rob Scholte Museum in Fort Westoever, zoals aangegeven in de intentie-overeenkomst van 21 februari 2012 tussen Zeestad, Stichting Stelling Den Helder en het Rob Scholte Museum.
In deze intentie-overeenkomst is sprake van een gebruik van Westoever om niet, dat wil zeggen zonder betaling van huur, door het Rob Scholte Museum. Het College verleent bij collegebesluit Stichting Stelling Den Helder toestemming om een overeenkomst van deze aard met het Rob Scholte Museum aan te gaan.
Met Zeestad en de Stelling wordt afgesproken, dat de voor de restauratie van Fort Westoever toegekende Waddenfonds-subsidie van ongeveer 1 miljoen euro in gezamenlijk overleg zal worden besteed ook om Westoever klaar te maken voor een nieuwe gebruik als Rob Scholte Museum.
Zie Bijlage 1.

Onduidelijkheid over de verantwoordelijkheid voor de besteding van deze gelden leidt tot de eenzijdige opzegging door Zeestad en Stelling Den Helder van de samenwerking met het Rob Scholte Museum.
Hoe het College indertijd over deze breuk denkt, is tot aan vandaag niet duidelijk geworden. Zo vervalt Fort Westoever als locatie voor het Rob Scholte Museum en het fort ontbeert vandaag nog altijd een nieuwe bestemming.

Eerder in januari 2012 stemt de Gemeente Den Helder in met het gebruik van de publieksruimte op de begane grond van het voormalig postkantoor aan de Middenweg 172-174 als expositieruimte voor langlopende tentoonstellingen van Nederlandse en internationale kunstenaars. Door middel van inschrijving bij de Kamer van Koophandel vestigt zich daar het Rob Scholte Museum.

Iets meer dan een jaar duren de voorbereidingen, maar tijdens de Marinedagen 2013 opent het Rob Scholte Museum de deuren voor het publiek.
Vanaf deze openingsdagen is het Rob Scholte Museum onafgebroken open geweest op minimaal drie dagen per week. Zomers tijdens de Juttersmarkt zelfs op vier dagen.
Momenteel is het museum op vrijdag, zaterdag en zondag geopend van 12 tot 17 uur.

De Gemeente Den Helder wordt door het Rob Scholte Museum in januari 2014 in het Bezwaarschrift tegen het Bestemmingsplan Stationslocatie verantwoordelijk gesteld voor alle schade, die het museum heeft opgelopen en nog zal ondervinden gedurende de looptijd van de met de Gemeente afgesloten overeenkomst.
Het Rob Scholte wordt benadeeld oor de publiciteitscampagne en gedeeltelijke volksraadpleging, die de Gemeente de zomer van 2013 begint en uitvoert om tot de sloop van het in de volksmond als Oude Postkantoor bekend staande gebouw, waarin het Rob Scholte Museum gevestigd is, te komen en de nieuwbouw van een stadhuis op die locatie aan de bevolking van Den Helder te verkopen.
Ook heeft dan de afrekening van de energie-kosten door de Gemeente met het museum ondanks de contractuele verplichting daartoe en herhaald aandringen nog steeds niet plaats gevonden.
Vanaf oktober 2013 zijn vanwege deze en andere benadelingen van het Rob Scholte Museum door hen de afgesproken maandelijkse voorschot-betalingen voor de energiekosten niet langer meer aan de Gemeente voldaan.

In februari 2014, kort voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart datzelfde jaar, wordt door het College de bruikleen-overeenkomst van Rob Scholte's studio op de boven-etage van het gebouw, evenals de gebruiksovereenkomst van het museum opgezegd per 1 september.

Door Rob Scholte wordt deze opzegging betwist, omdat in zijn contract expliciet en uitdrukkelijk de clausule is opgenomen, dat hij het gebouw kan blijven gebruiken tot alle procedures zijn afgerond. Voor het museum geldt door de koppeling in feite hetzelfde.

De nieuwe Gemeenteraad van Den Helder neemt in mei 2014 het besluit, dat de voorbereidingen voor de sloop moeten worden afgeblazen. De bouw van een nieuw stadhuis op de stationslocatie gaat geen doorgang vinden. In het coalitie-akkoord van het huidige College wordt opgenomen, dat het postkantoor een culturele bestemming moet krijgen. Van een gedwongen sluiting van het Rob Scholte Museum kan worden afgezien.
Eind juli besluit het nieuw geïnstalleerde College de contracten, die sowieso al onterecht zijn ontbonden, tot 31 december 2014 te verlengen om het Rob Scholte Museum de gelegenheid te geven om vóór 1 oktober een business plan in te leveren. Van dit voornemen wordt door de Gemeente een persbericht verzonden, dat door alle nationale kranten en zelfs in de kunstbladen wordt overgenomen zonder dat het museum over de strekking van de inhoud van te voren is geïnformeerd.
Merkwaardig genoeg is dit besluit en het daarop volgende bericht aan de media pas verzonden, nadat de nieuwe wethouders Jacqueline Van Dongen van Stadsontwikkeling en -beheer, Ruimtelijke Ordening, Milieu & Wonen en Dirk Pastoor van Onderwijs, Erfgoed, Dierenwelzijn, Cultuur, Evenementen en Sport van het Rob Scholte Museum een concept-business plan hebben ontvangen met bijhorende brief aan het College van B & W Den Helder.
Daarin is sprake van een stappen-plan, dat geleidelijk door samenwerking tussen partijen kan leiden tot een kosten-neutrale volledige her-in-gebruik-neming van het gebouw door het Rob Scholte Museum in uiterlijk juni 2016.
Zie Bijlage 2.

De door het College gestelde deadline van 1 oktober is volkomen in strijd met het door het Rob Scholte Museum voorgestelde stappenplan en neemt een termijn aan, die, zoals uit het concept business plan in het bezit van beide wethouders blijkt, onhaalbaar en bijna onmogelijk te realiseren zijn wordt ervaren.
Eigenlijk is deze eenzijdige benaderingswijze van het College een directe afwijzing van de opzet van het door het Rob Scholte Museum in zijn concept beoogde, namelijk de door het museum voorgestelde geest van samenwerking bij de ontwikkeling. Daar blijft het niet bij. Ook wordt om deze conclusie van het museum te benadrukken ondanks de persoonlijke toezegging van beide wethouders, dat dit vooralsnog niet zal gebeuren, door de Dienst Vergunningen, Veiligheid en Handhaving van de Gemeente Den Helder een traject ingezet gericht tegen het verblijf van Rob Scholte en zijn gezin in het postkantoor door instellen van een last onder dwangsom.

Scholte, die vanwege zijn invaliditeit en economische gebondenheid, gesteund door de in het met de Gemeente afgesloten bruikleen-overeenkomst geformuleerde voorwaarden, dat de woon-optie openlaat en uitgaat van het feit dat juridisch anti-kraak boven het bestemmingsplan staat, verblijf houdt in het gebouw. Ingeschreven staan hij en zijn gezin nog altijd in de Gemeente Bergen, N.H., tot aan vandaag. Scholte kan door in het gebouw te verblijven gevolg geven aan zijn contractueel vastgelegde 24 uurs bewaarplicht en toezicht houden op de veiligheid van het gebouw. Hij bewaakt het gebouw om vandalisme en brandstichting te voorkomen. Ook kan hij zo toezien op de veiligheid van de waardevolle kunst, zoals aanwezig is in zijn werkplaats, de opslag en in het voor publiek toegankelijke

Rob Scholte Museum.
Deze onweerlegbare feiten vormen voor het College van B & W schijnbaar vooralsnog geen aanleiding om Scholte in zijn voorbereidingen voor het business plan van het door hen, ook volgens de nationale media, zo gewilde Rob Scholte Museum in Den Helder te sparen.

Opnieuw is het Rob Scholte Museum dus, al de gehele tijd vanaf onmiddellijk na oprichting, aangevallen en daardoor geremd geweest in de natuurlijke ontwikkeling. Al sinds de zomer van 2013 kan het Rob Scholte Museum zich niet verder door ontwikkelen, zoals het wenselijk acht en ondervindt schade van gemeentelijke beslissingen, die eenzijdig en zonder overleg worden genomen en strijdig zijn met de in de overeenkomsten gemaakte afspraken.

Sinds mei 2014 probeert Mr. Marcel Teunis van Stein Advocaten te Zwolle, die optreedt als de woordvoerder van Scholte, met de Gemeente in gesprek te komen over deze materie. Op zijn brieven wordt niet gereageerd en zijn voorstellen van data voor een mogelijke afspraak worden genegeerd.
De afspraak van 27 september, die Gemeente uiteindelijk voorstelt om in gesprek te gaan met Ralph van Erp en Vincent Pirovano, beleidsmedewerkers van de Gemeente en als zodanig verantwoordelijk voor de eerdere opzegging, wordt door Teunis uiteindelijk afgezegd. Zo kort voor de aan Rob Scholte Museum gestelde deadline kan Teunis nog altijd niet kan spreken met de verantwoordelijke wethouders en de door hem gestelde vragen worden geen van allen beantwoord.

Welnu, in dit klimaat van bestuursdwang en non-communicatie is het voor het Rob Scholte Museum duidelijk geworden, dat zij niet langer kunnen en willen doorgaan met het door hen al in juli bij het College B & W van Gemeente Den Helder ingediende concept business plan, dat immers uitgaat van overleg en voorziet in een aantal ook door de Gemeente te nemen stappen, zoals door hen is aangegeven. Deze stappen hebben te maken met het wegwerken van het achterstallige onderhoud aan het gebouw, die het gevolg is van 15 jaar verwaarlozing door Gemeente Den Helder.

Een volstrekt andere koers en timing is daarom noodzakelijk, aangezien geen van de in het concept business plan gestelde eisen van het museum door de Gemeente zijn gehaald.

De gestelde termijn van 40 werkdagen, die het Rob Scholte Museum ter beschikking staat voor het schrijven van het nieuwe business plan, is uitzonderlijk kort.
Zeker aangezien de Gemeente dit zelf, na een totaal van 35 aan de sloop van het postkantoor en de nieuwbouw stadhuis gewijde raadsvergaderingen en vele miljoenen euro's aan voorbereidingskosten verder, evenals de werkzaamheid van het complete ambtenaren-apparaat, in 15 jaar niet heeft klaargespeeld. Namelijk om te komen tot een door de bevolking gedragen ontwikkeling van het prachtige postkantoorgebouw, waar Scholte nu al zeven jaar voor zorgt, zoals het een goede huisvader betaamt. Dit is wat de overeenkomst met de Gemeente hem voorschrijft en deze afspraak heeft hij nauwlettend nagevolgd.

Met het Rob Scholte Museum gaat het ondanks de gemeentelijke tegenwerking zeer goed. Nog steeds weigeren VVV/Top of Holland en de Gemeentegids Den Helder zelfs maar melding te maken van het bestaan van het museum, maar de nationale media laten zich, na een aarzelend begin vanwege de sloopvoornemens van Gemeente, niet langer onbetuigd.
De bezoekersaantallen nemen elke dag toe. Uit het hele land en vanuit het buitenland komen mensen speciaal voor het Rob Scholte Museum naar Den Helder gereisd.
De midden juli geopende Facebook-pagina van het museum heeft inmiddels 1500 likes. De Twitter-account 700 volgers. Er verschijnen artikelen in kranten en tijdschrijven en er worden verschillende televisie-reportages over het museum vervaardigd.
Het lijkt erop, dat de Gemeente Den Helder na jaren van slechte pers over het cultuurbeleid van de stad nu goud in handen heeft met een gegarandeerde publiekstrekker als Rob

Scholte en zijn Rob Scholte Museum.

Daarom besluit het Rob Scholte Museum, nu de Gemeente het concept business- en stappenplan van het museum heeft genegeerd en hen onder druk blijft zetten met deadlines en dwangsommen, dat het tijd is voor een heel andere aanpak. Ze besluiten te komen met een stoer nieuw plan in de geest van hun stadsgenoot Dorus Rijkers, de oer-Jutter, die Scholte zich ten voorbeeld stelt.
Doorslaggevend voor dit besluit om het concept, dat in juli aan de wethouders is overhandigd, in de prullenbak (ook wel bekend als het ronde archief, zoals ze leerden van medewerkers in Gemeente) te doen verdwijnen, is het laatste telefoongesprek met Peter Reenders. De fractieleider van de Stadspartij, die na de verkiezingen de grootste partij in Den Helder is geworden, mede door de weerzin over de sloop- en nieuwbouwplannen van het vorige College, bedoelt het goed met Scholte.
Reenders vertelt Scholte, dat door zijn tot aan de deadline afwachtende houding de Gemeente veel geld kost, namelijk al 1,8 miljoen euro vanwege het niet kunnen overdragen van het gebouw voor de sloop aan Zeestad. Dit bedrag moet op de balans worden afgeboekt en daar komt daar nog bij, dat het door de provincie toegezegde geld voor de Stationslocatie dreigt te vervallen. Dat komt, omdat het museum het onderhavige plan maar niet tijdig officieel wil indienen.

Rob Scholte wil diep in zijn hart eigenlijk nog uitsluitend doorgaan met datgene waar hij sowieso altijd het liefste mee bezig is, namelijk het maken van fraaie of minder fraaie kunstwerken. Hij wil dolgraag allerlei tentoonstellingen doen, niet alleen in zijn eigen Rob Scholte Museum te Den Helder, maar ook in de rest van Nederland en de hele wereld, die heel groot is, zo weet Scholte uit eigen ervaring.
Het enige, dat Scholte dus wil, is rustig kunnen werken en samen met zijn gezin na alle omzwervingen over deze aardbol (Scholte verbleef langdurig in het buitenland) in vrede leven op een plek, die ze thuis kunnen noemen. Bijvoorbeeld de plek waar ze zich nu bevinden en dat is Den Helder in Nederland.
Verder wil Scholte niets.
Niet langer wil hij zijn tijd verliezen aan de politiek perikelen.
Ja, hij wil zijn thuisbasis maken van het Oude Postkantoor, een gebouw met boekwaarde 1,8 miljoen, zoals Reenders hem heeft aangegeven.

Het Oude Postkantoor, thans Rob Scholte Museum, is door de frisse nieuwe invulling, die Scholte en zijn gezin daar dagelijks aan geven het hart van de stad Den Helder geworden.
Het is een baken van rust in een dreigende woeste wereld.
Het functioneert een zeker oriëntatie-punt voor de inwoners van deze stad, maar ook voor velen ver daarbuiten.
Een symbool van wilskracht, van nooit opgeven.
Het is het veilige onderkomen voor Scholte, zijn gezin en de kunst.
Het verblijf, dat hij en zijn familie er houden, is met een simpele pennenstreek door de Gemeente Den Helder toe te staan als dienstwoning door een in-bestemmingsplan-matige wijziging.

Waar een wil is een weg.

Alleen zo kan Rob Scholte het Rob Scholte Museum ontwikkelen tot het trotse museum, zoals hij dat in zijn hoofd heeft.
Een privé-museum voor iedereen, waar leven en werk één zijn.
Scholte richt zich naar het model en van het kaliber, zoals Salvador Dali voor zichzelf heeft opgericht in de Spaanse stad Figueres en waar hij leeft, werkt, ten toon stelt en uiteindelijk ook sterft.
Scholte gaat niet voor minder.

Anders helaas ergens anders en niet meer in Den Helder.
If you can't make it here, you make it somewhere else.

Scholte wordt gesterkt in zijn opvattingen door de politieke beleidsplannen van Minister Mr. Stef Blok van Wonen en Rijksdienst, zoals blijkt uit een recente artikel in De Telegraaf. Minister Blok wil hulp bij her-bestemmen van rijkskantoren en dat is precies de hulp, die het Rob Scholte Museum bereid te geven aan Gemeente Den Helder.

DEN HAAG - vr 29 aug 2014
Minister Blok wil gemeenten, provincies en bedrijven inschakelen bij het zoeken van nieuwe bestemmingen voor leegkomende gebouwen van het Rijk. Door de kleiner wordende overheid komen steeds meer van deze panden vrij en dat vraagt met de huidige moeilijke vastgoed-markt veel creativiteit en durf, schrijft hij in een brief aan de Tweede Kamer.
Tot het jaar 2020 heeft het Rijk 30 procent minder kantoorruimte nodig. Maar ook gevangenissen, rechtbanken en kazernes worden door bezuinigingen overbodig. Vaak gaat het om mooie panden op goede locaties, aldus de minister van Wonen en Rijksdienst. Zo gaat Blok binnenkort met de gemeenten Zwolle en Den Haag overleggen.
Het nieuwe Rijksvastgoed-bedrijf ontwikkelt al nieuwe methoden voor verkoop en het zoeken van andere functies voor vastgoed dat het Rijk niet meer nodig heeft.

Daarom doet het Rob Scholte Museum aan de Gemeente Den Helder de volgende aanbieding.
Het eerder ingeleverde business- en stappenplan komt met dit nieuwe plan qua voorstel, maar niet qua intentie, te vervallen.

De Gemeente Den Helder geeft onder dezelfde condities, als waaronder eerder Fort Westoever aan het Rob Scholte Museum is beloofd, het gebouw van het voormalige postkantoor in zijn geheel, inclusief het terrein van de binnenplaats, om niet in gebruik aan het Rob Scholte Museum voor een periode van minimaal 25 jaar plus een optie op koop tegen een overeengekomen bedrag.
Of Gemeente Den Helder draagt het gebouw in definitief eigendom over aan het museum voor het symbolische bedrag van 1 euro.
Dit klinkt bizar, maar dat is iets wat in Den Helder al heel wat vaker in relatieve stilte, buiten de publiciteit gehouden, is gebeurd en nog gebeurt. Het betreft hier schenkingen zowel aan privé-ondernemingen (Woningstichting Den Helder) als aan individuele personen, ook aan kunstenaars (Dirk Gorter) of hun nabestaanden (Rudi van de Wint).

Rob Scholte neemt het op zijn beurt op zich om het Rob Scholte Museum 25 jaar open en voor het publiek toegankelijk te houden.
Scholte wil het museum ongeremd kunnen door ontwikkelen, voortzetten en uitbreiden.

Alle ruimten op de begane grond en de gehele kelder worden in hun geheel door het Rob Scholte Museum als museumzalen in gebruik genomen en voor het publiek open gesteld.
Zo ontstaat meer dan 3000 m2 tentoonstellingsruimte.

Rob Scholte stelt in het Rob Scholte Museum voor deze tijdspanne werk van zichzelf en anderen, historisch en actueel, uit eigen collectie afkomstig en in langdurige bruikleen genomen, kunst ten toon.
Zijn kennis en ervaring garandeert de hoge kwaliteit van datgene wat ten toon gesteld wordt.

De ingang van het Rob Scholte Museum blijft aan de stationszijde bevinden, zodat treinreizigers meteen na aankomst in de stad kunnen kiezen of ze meteen of later het museum gaan bezoeken.

De beide tussenetages worden in gebruik genomen als respectievelijk dienstwoning voor het gezin Scholte en als kantoor van het Rob Scholte Museum.
Op de bovenetage blijft de studio met de medewerkers van Rob Scholte zijn bedrijf uit oefenen.
De ruimte, waar Scholte momenteel met zijn gezin verblijft, wordt door hen verlaten en ingeruild voor de tussenetage. De privé-vertrekken voor Scholte en zijn gezin zijn in het plan tot het uiterste minimum beperkt gehouden.
De voormalige kantine, die zij momenteel gebruiken, gaat als studiecentrum, archief, leeszaal en bibliotheek van het Rob Scholte Museum dienst doen en wordt op gezette tijden opengesteld voor het publiek.

Nota bene.
Scholte neemt zich voor om te onderzoeken of de vestiging van een Master-opleiding Beeldende Kunst in het Rob Scholte Museum te Den Helder mogelijk en wenselijk is. Eerder is hij hoogleraar aan de Universiteit Kassel, bij het Hoger Instituut voor Schone Kunsten in Gent geweest en doceert aan diverse Hogescholen voor de Kunsten in Nederland. Voor studenten wordt extern woonruimte gezocht.

De beide ruimten op de bovenetage hebben tezamen een oppervlakte van 1000 m2 en worden dus allebei voor het publiek toegankelijk.

Eerder al werkt Scholte vijf jaar lang in Japan aan zijn "Apres nous le Déluge"-schildering in Huis ten Bosch en ook daar kunnen de werkzaamheden door het publiek worden gadegeslagen en op de voet gevolgd.
Iets soortgelijks stelt Scholte zich voor met zijn huidige studio en hij heeft daar een ruime ervaring mee.
Niets is interessanter voor een kunstminnend publiek dan te kunnen meemaken en ervaren hoe een kunstwerk tot stand komt en wat daarbij komt kijken om het te maken.
Scholte is bereid volstrekte openheid van zaken te geven over hoe hij zijn werken vervaardigd.
Hoe meer openheid, hoe groter wordt het raadsel.

Zo ontstaat meer dan 4000 m2 voor het publiek toegankelijke museum-, bibliotheek- en openbare studioruimte, die een samenhangend geheel vormen.

Rob Scholte en zijn team garanderen voortdurend de openingstijden, enthousiasmeren de vrijwilligers, programmeren en runnen de organisatie van het Rob Scholte Museum.

Scholte stelt daartoe zijn gehele collectie van eigen werk uit voorraad en van anderen, collega-kunstenaars uit eigen collectie, open voor het publiek.
De toegangsprijzen zijn bewust scherp en worden laag gehouden. De huidige entree is 2,50 euro per persoon.
Kinderen onder de 12 jaar hebben vrij toegang.

Door zijn goede contacten met collega's, experts en verzamelaars, zie de 1200 connecties in de LinkedIn-account van Rob Scholte, zijn hem al veel permanente bruiklenen en schenkingen aan het Rob Scholte Museum in het vooruitzicht gesteld.
Op dit moment kan het museum vanwege ruimtegebrek en door de huidige onzekere toekomst van het Rob Scholte Museum binnen de gemeentegrenzen van Den Helder deze schenkingen en toezeggingen vooralsnog niet honoreren.

Omdat de Gemeente het pand in gebruik geeft om niet of voor een symbolisch bedrag overdoet aan het Rob Scholte Museum, wil het Rob Scholte Museum daar een substantieel

en groot gebaar tegenover stellen.

Met het eigen private vermogen en met behulp van zelf verkregen en gecreëerde fondsen neemt het Rob Scholte Museum het op zich om al het achterstallig onderhoud van het gebouw voor eigen rekening te herstellen.

Daarmee volledig tegemoet komend aan de eis van Gemeente Den Helder om voor het gebouw een kosten-neutraal plan in te dienen.

Uiteraard vindt het herstel plaats in nauwe samenwerking met Bureau Cultuurhistorie Anita van Breugel, dat het door het vorige College genegeerde Rapport over de Wederopbouw-architectuur van de stad Den Helder heeft geschreven, het Cuypers Genootschap en Stichting Vitruvius.
Het herstel gaat op dusdanige wijze uitgevoerd worden, dat het Rob Scholte Museum in nauwe relatie met het eveneens nog te herstellen Stationsgebouw op de Stationslocatie van Den Helder komt te staan. Beiden ontwikkelen zich tot pracht voorbeelden van behoud en nieuwe hergebruik van de naoorlogse Wederopbouw-architectuur.
Dit gebied wordt nu de nieuwe glorieuze entree tot en het aantrekkelijke uithangbord van de stad Den Helder.

Het concept voor de uitvoering van het herstel is de werkwijze, zoals uitgevoerd is in Nagele, Gemeente Noordoostpolder, zoals door Van Breugel is geopperd tijdens de Open Dag van het Rob Scholte Museum op 28 juni j.l. Daar wordt in samenwerking met de buurt door vrijwilligers het opknappen van de buitenzijde van de gebouwen ter hand genomen.
Het Rob Scholte Museum stelt het steigerwerk en de materialen ter beschikking, die nodig zijn om het gebouw in zijn volle glorie te herstellen.
Hiervoor hebben zich al veel partijen als sponsoren ter ondersteuning gemeld.
Zo kan de Gemeente Den Helder, in den lande bekend staand als één van de armste gemeenten van Nederland, de gelden, die eventueel voor de renovatie en herstel van het gebouw waren uitgetrokken bij zich houden en ten goede doen komen aan de noden van de bevolking.
Een enorme besparing van gemeenschapsgeld door interventie van het Rob Scholte Museum. Ook kunnen we verwachten, dat het uitgevoerde herstel het gebouw in waarde doet toenemen.

Het Rob Scholte Museum wil volstrekt onafhankelijk van overheidsgelden opereren en ziet daarom af van elke financiële steun van Gemeente, Provincie en Rijk.
Het museum wordt uitsluitend en alleen gefinancierd door Rob Scholte de kunstenaar zelf, door zijn publiek en door die partijen, die hem in zijn handelswijze willen steunen.

Absolute voorwaarde voor het welslagen van deze unieke vorm van exploitatie is natuurlijk wel, dat er een woonvergunning voor Rob Scholte en zijn gezin door de Gemeente Den Helder wordt verstrekt. Ook dient het bestemmingsplan zo veranderd te worden, dat een dienstwoning is toegestaan en de bouwvolumes het voortbestaan van het gebouw van het Rob Scholte Museum garanderen.

Als de Gemeente afziet van de heffing op de OZB-waarde en het herstel van de ontvreemde koperen bliksemafleider verzorgt, dan is het Rob Scholte Museum bereid alle overige kosten op zich te nemen.

Het Rob Scholte Museum voldoet aan alle door Gemeente voor gebruik gestelde eisen voor brandveiligheid en vergunningen.
Ook zal het museum het eigen afval voor eigen rekening doen afvoeren.

Tenslotte stelt het Rob Scholte Museum voor de zaak tussen de Gemeente en Rob Scholte en zijn museum definitief en met gesloten beurs verder af te handelen als de Gemeente instemt met dit plan.
Dat wil zeggen dat het Rob Scholte zijn eis tot vergoeding van alle schade, die het museum vanaf de opening is aangedaan, intrekt als de Gemeente op haar beurt datzelfde doet met de dwangsommen en eventueel andere nog op te eisen gelden.
Rob Scholte Museum en Gemeente Den Helder beginnen met een schone lei!

Natuurlijk neemt het Rob Scholte Museum vanaf de datum van overdracht, dat is 1 januari 2015, alle kosten voor het gebruik van elektriciteit, water en gas op zich.
Het museum neemt zich voor de centrale verwarming in het hoofdgebouw en de lekke dubbele beglazing in het museum voor eigen rekening te repareren.

Ook wordt het Rob Scholte Museum als onderdeel van de afspraken met de Gemeente vanaf die datum officieel opgenomen in de Gemeentegids en vertegenwoordigd bij de VVV/ Top of Holland. Dat is tot dusver zo jammerlijk en nadelig voor zowel Gemeente en het museum niet het geval.

In samenwerking met alle andere culturele initiatieven, musea, kringlopen en instituten binnen Gemeente Den Helder neemt het Rob Scholte Museum het initiatief om te komen tot een heldere en duidelijk presentatie door middel van drukwerk, een website en nieuw aan te brengen bewegwijzering van al hetgeen deze stad te bieden heeft.
De Gemeente ondersteunt dit initiatief met daadkrachtige handelingen. Het dient ten slotte het algemeen belang om Den Helder als belangrijke cultuurstad te positioneren.
Samenwerking met de NS wordt actief gezocht.
Het Rob Scholte Museum bij het Centraal en De Nollen van Van de Wint bij het Zuid-Station verbinden zich tot het nieuwe culturele gezicht van Den Helder naar buiten als museumstad.

Dit is het ultieme voorstel van het Rob Scholte Museum om uit de impasse te geraken, die door het in de inleiding hierboven beschrevene is ontstaan.

Het plan heeft uitdrukkelijk tot doel om te komen tot een win-win situatie voor de Gemeente Den Helder en het Rob Scholte Museum.

Dit is het derde plan voor een Rob Scholte Museum in Den Helder.
Zie Bijlagen 1 en 2.
Driemaal is scheepsrecht.

Ralph Keuning, directeur van Museum De Fundatie in Zwolle, heeft zich als deskundige betreffende Rob Scholte en het museumbedrijf bereid verklaart de intenties van Scholte nader te komen toelichten en indien nodig als bemiddelaar op te treden.

Vanwege de omvangrijke operatie, die een eventuele verhuizing van het Rob Scholte Museum naar elders inhoudt, verzoekt het museum het College om een duidelijk en klaar antwoord op dit voorstel binnen een korte termijn, namelijk vóór zaterdag 1 november a.s.

Of het antwoord van het College nu afwijzend is of niet, het Rob Scholte Museum neemt het op zich op die datum over dit onderwerp een openbare persconferentie te beleggen, die vanaf nu georganiseerd en voorbereid gaat worden door het museum.

De persconferentie van het museum vindt plaats als dubbelprogramma in combinatie met een boekpresentie van de bundel interviews met tien hedendaagse dichters met als titel Een zweep voor eigen rug door Jan Holtman, die is uitgegeven door het Uitgeefhuis De Manke God.

Een aantal van de geïnterviewde dichters geeft acte-de-presence.
Plus een surprise!

In het geval van een positief antwoord, dan nodigt het Rob Scholte Museum het College van B & W van Gemeente Den Helder uit voor een gezamenlijke persconferentie in het Rob Scholte Museum om het plan eensgezind en feestelijk aan het uitgenodigde publiek en de (inter)nationale media te presenteren en verklaren.

Het Rob Scholte Museum verzorgt iets te eten en een drankje.

De persconferentie begint in ieder geval om 16.30 uur.
De toegang, tevens entrée voor het museum, bedraagt 2,50 euro.

Rob Scholte

namens het
Rob Scholte Museum
Middenweg 172-174
1782 BL Den Helder
31 / 6 - 30427250
robscholte@mac.com
https://www.linkedin.com/profile/view?id=359025176&trk=nav_responsive_tab_profile
https://www.facebook.com/robscholtemuseum
https://twitter.com/RSMuseum

Stappenplan

Het plan van het Rob Scholte Museum om van het Oude Postkantoor een cultuurcluster te maken, behoeft onderzoek.
Daartoe vindt regelmatig intern overleg plaats en wordt uitgebreid veelvuldig gesproken met externe partners als zakelijke investeerders uit bedrijfsleven, sponsoren, de kunstwereld, musea, collectioneurs, toeristenorganisaties, vrijwilligers, exploitanten, kunstenaars en zo meer.

De cultuurcluster heeft een groot maatschappelijk belang.
Niet alleen voor de inwoners van de Gemeente Den Helder, maar ook als (inter)nationaal toeristisch trekpleister.

Door het Oude Postkantoor onder de voorwaarde van herstel en onderhoud ter beschikking te stellen aan het Rob Scholte Museum wordt het gebouw maatschappelijk verantwoord ontwikkelt en realiseert de Gemeente Den Helder een kostenneutrale cultuurcluster.

De cluster zal volledig worden ingericht en uitgevoerd door de self-support van het Rob Scholte Museum met medewerking van zijn externe partners.

Het Rob Scholte Museum maakt geen gebruik van overheidssubsidies.
De exploitatie word sluitend gedragen uit de opbrengsten van bezoekers, manifestaties, lezingen, (inter)nationale educatieve programma's, kunstverkoop en de opbrengst uit de ondergeschikte horeca en detailhandel, zoals een koffiecorner en museumshop.

Ten bate van de realisatie van het Rob Scholte Museum op de locatie Middenweg 172-174 is een stappenplan opgesteld.
Voor een snelle ontwikkeling en invulling voor het gebouw aan de Middenweg zijn uiteraard nog voorbereidingen nodig vanuit het Rob Scholte Museum. Maar ook door Gemeente Den Helder zijn nog enkele te nemen besluiten op korte termijn noodzakelijk.

Het Rob Scholte Museum geeft als datum voor de overdracht van het gebouw 1 januari 2015 aan.
Vóór 1 november 2014 beslist het College van B & W over de realisatie van het Rob Scholte Museum op de locatie Middenweg 172 – 174.

4e kwartaal 2014 - Rob Scholte Museum

Oprichting van een rechtsvorm (BV, NV of CV).
-De activiteiten Rob Scholte en het Rob Scholte Museum gaan ondergebracht worden ondergebracht in nieuwe nog op te richten rechtsvormen. Het 4e kwartaal van 2014 wordt gebruikt om de rechtsvormen om te zetten.

Programma van eisen
In het programma van eisen zal beschreven staan welke functies iedere bestaande of nog te creëren ruimte gaat krijgen. Deze beschrijving is volledig met een beschrijving van alle inrichtingseisen en bouwtechnische voorwaarden.
Op het magazijn, de dienstwoning, het kantoor, de bibliotheek en de studio na, worden alle ruimten multi-functioneel ingericht. Bij gelegenheid van grotere tentoonstellingen en/of manifestaties kan de ruimte voor meerdere doeleinden worden ingezet.

Een meer-jaren onderhoudsplan voor de buitenzijde pand
Er wordt een inventarisatie gedaan van het noodzakelijke onderhoud aan de buitenzijde van het pand. In een te maken onderhoudsplan wordt opgenomen welk onderhoud op welke

tijdstip zal plaatsvinden.

4e kwartaal 2014 - Gemeente Den Helder

Wijzigen Bestemmingsplan "Stationslocatie 2014"
-Conform "Motie vreemd aan de orde van de dag" van 6 mei 2014 zal de Gemeenteraad Den Helder een nieuw bestemmingsplan vaststellen voor de stationslocatie.
-In dit nieuwe bestemmingsplan wordt vanwege de nieuwe bestemming van het pand Middenweg 172–174 een aantal zaken opgenomen om het pand een cultureel-maatschappelijke en educatieve bestemming te geven.
-Het gebouw Middenweg 172–174 krijgt als bestemming de cluster cultuur, aangevuld met ondergeschikte detailhandel-, evenementen- en horeca-bestemming. Tevens wordt opgenomen, dat een dienstbewoning nodig is en mogelijk wordt.

Beschikbaar stellen van alle documenten over Middenweg 172–174
-De gemeente overlegt (al dan niet onder geheimhouding) de energierekeningen van de afgelopen 5 jaar voor het gebouw middenweg 172 – 174 en stelt deze ter beschikking aan het museum.
-De gemeente overlegt (al dan niet onder geheimhouding) het meer-jaren onderhoudsplan, dat bij en sinds de aankoop van het pand is opgesteld. Verder stelt de Gemeente alle documenten met betrekking tot de technische installaties zich bevindende op Middenweg 172-174 ter beschikking.
Daarbij gaat het voor het museum niet over het wel of niet uitvoeren van gepland onderhoud, maar om de leveringsvoorwaarden en handleidingen van installaties vanwege het eventueel opnieuw in gebruik nemen.

4e kwartaal 2014 - Rob Scholte Museum & Gemeente Den Helder

Contractbesprekingen
-Om de realisatie van het Rob Scholte Museum mogelijk te maken, dienen de voorwaarden in een overeenkomst te worden vastgelegd. Hiervoor vinden besprekingen plaats. Beide partijen geven van te voren aan door wie zij zich laten vertegenwoordigen om de gesprekken soepel te laten verlopen.

1 Januari 2015

Oplevering van het gebouw aan het Rob Scholte Museum
-Per 1 januari 2015 zijn de gebruikersovereenkomsten met de overige gebruikers (Nijhoff, Pastoor, Klapwijk, Verkerk en Musicalvereniging Showboat) van het pand Middenweg 172 -174 opgezegd. De gemeente zorgt, dat de ruimten leeg en schoon worden opgeleverd. Alle sleutels van de gebruikers, ook van de beheerder Grontmij, worden ingeleverd bij het Rob Scholte Museum.

3 januari 2015

Sleuteloverdracht
-Bij de opening van het museum vindt de feestelijke sleuteloverdracht plaats. Met muziek, eten en drinken, verzorgd door het Rob Scholte Museum, wordt dit nieuwe era ingeluid.

Januari 2015 – December 2017

Start uitbreiding van het Rob Scholte Museum
-In januari 2015 zal het huidige museum in delen worden verbonden met de grote zalen op de begane grond en kelder. Deze worden ingericht als tentoonstellingsruimte, waarvoor op een

nader aan te kondigen tijdstip een publieksopening plaats vindt.

Plan van aanpak renovatie buitenzijde
-In samenwerking met het Bureau Cultuurhistorie Anita van Breugel, Stichting Vitruvius en het Cuypers Genootschap wordt een plan van aanpak gemaakt voor de renovatie van de buitenzijde van het pand.
De historische vormgeving wordt bewaard en versterkt. Overleg richt zich op de kleurstellingen en behoudt de karakteristieke kenmerken van het gebouw.
-Na verstrekking van de woonvergunning door een bestemmingsplan-wijziging start de renovatie van de buitenzijde van het pand.
-Het resultaat is de uitkomst van een nauwe samenwerking tussen alle partners om te komen tot een herstel in de originele staat van het Oude Postkantoor, zoals Jo Kruger in 1967 het gebouw bedacht in relatie met het Stationsgebouw van Gijs Joost van der Grinten.
-De totale renovatie van het exterieur, inclusief de aanleg van het binnenterrein, is gereed eind december 2017.
-Ook de bestrating van het stationsplein dient door de Gemeente dan opgeleverd te worden

2017 – 2040

Meer-jaren onderhoudsplan
-Conform het meer-jaren onderhoudsplan word er periodiek onderhoud gepleegd aan het pand. Binnen deze begroting zijn ook fondsen gereserveerd voor onverwachte reparaties en calamiteiten.

2040
Contractverlenging en/of teruglevering van het gebouw aan Gemeente Den Helder
-Aan het einde van de contractperiode zal beoordeeld worden of het voortbestaan van het Rob Scholte Museum voor beide partijen wenselijk is.
Het Rob Scholte Museum overlegt en onderzoekt met de Gemeente Den Helder of het museum behouden blijft en onder welke voorwaarden.

Geachte organisatie van de Halve van Den Helder en belanghebbenden,

Om te beginnen wil ik Henk van Veen van de Woningstichting Den Helder danken voor het leggen van het eerste contact tussen de Halve en mijzelf.
Daarna André Koning van Stichting Stelling Den Helder voor zijn bezielende rondleiding met uitleg over het Westoever-terein en de mail met plattegrond.
Last but not least Karin Meijer en de andere organisatoren van de Halve voor hun uitnodiging om iets te bedenken en de toezending van het Halve-draaiboek.

Fort Westoever- vormt samen met Oostoever de Poort van gemeente Den Helder, ook wel Parel van het Noorden genoemd.
West- en Oostoever maken deel uit van de Stelling Den Helder.
Stelling Den Helder is een uniek samenstel van militaire objecten met een hoge culturele waarde.
Buiten de twee Poort-fortificaties zijn de Forten Dirksz. Admiraal, Kijkduin, Erfprins, Du Falga, Harssens, op de Laan, een hospitaalbunker, de telefoonbunker naast het oude Postkantoor en de Batterij Kaaphoofd deel van Stelling Den Helder.
Deze objecten zijn erkend als Rijksmonument, Provinciaal Monument en Stelling Den Helder is als geheel onderdeel van het beschermde stadsgezicht van gemeente Den Helder.

De Halve van Den Helder vroeg mij specifiek iets te bedenken in en bij Fort Westoever op het loopweekend 14 en 15 april 2012.
De bijzondere ruimtelijke kwaliteit en de unieke ligging van Fort Westoever naast Rijksweg N260 maakt de locatie uitermate attractief voor een culturele museale bestemming en maakte mij uiteindelijk enthousiast voor het Halve van Den Helder-project.
Want er is meer.
De toestand van Westoever is ondanks zijn huidige militair-museale status eigenlijk behoorlijk deplorabel en wel allereerst door het voorgenomen vertrek van de huidige gebruiker en ten tweede door de aanwezigheid van 8 diesel-generatoren met bijhorende bedieningsapparatuur, die de aanwezige ruimte in Westoever voor meer dan helft onbruikbaar maakt voor alles behalve de trotse machine-fetishjist.

Daarom neem ik mij de vrijheid om te komen met een gefaseerd ontwikkelingsplan, aanvang nemend met de Halve in april 2012 en daarna verder ontwikkeld in een ruimer plan voor de Stelling en gemeente Den Helder.

Fase 1
Op genoemde datum in april organiseer ik een theatrale ontvangst in Westoever voor de lopers van de Halve en de bewoners van Den Helder.
Ik doe dat samen met Harold van Geerestein.
http://www.etenbijdekunstenaar.com/even-voorstellen
En de theatergroep Woud Ensemble.
http://www.woudensemble.nl/
Het publiek wordt onthaald en door het Fort geleid door kunst, eten, poëzie en theater, waarbij gebruik wordt gemaakt van het gehele vloeroppervlak, dus ook juist de machine-ruimtes en het buiten-gebied.
Geerestein en het Woud Ensemble zijn door mij benaderd vanwege hun specifieke kwaliteit en ervaring wat betreft het gebruik van exceptionele omstandigheden als in Fort Westoever aanwezig zijn.
In het Halve Maan-weekend is de toegang vrij.
Kosten worden door ons geschat op 7 mille euro.
Afhankelijk van de wensen van de organisatie.
Met deze gelden wordt de catering van Geerestein vergoedt en het speciale theatergebeuren

buiten en in de machine-ruimte.
Dan nemen we ons voor om op 21 en 22 april de voorstelling te herhalen, waarvoor entree-geld gevraagd wordt en de opbrengst is voor dan voornoemde partijen zelf.

Fase 2
Ikzelf krijg geen vergoeding voor mijn bijdrage aan de Halve.
Het dient mij slechts tot een soort sleutelgeld.
Mij interesseert Fort Westoever als permanente locatie voor een Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst in Den Helder.
Graag zou ik daarom voor de komende 5 jaar een gebruiksovereenkomst om niet, maar wel tegen gebruikskosten, aangaan met een automatische verlenging van eenzelfde periode.
Uiteraard in overleg met Gemeente Den Helder over vergunningen en bestemmingsplan.
Eerder wilde ik het oude Scheringa Museum in Obdam, de St. Willibordus in Heiloo en het oude Postkantoor van Den Helder voor een dergelijk doel verwerven.
Voorwaarde voor een gedegen nieuw gebruik is de verwijdering en onttakeling van de machine-kamer.
Ik heb Richard Verbrugge, oprichter en ex-eigenaar van Euro Demolition bereid gevonden dit karwei om niet op zich te nemen.
Idee is de diesel-generatoren professioneel af te breken, waarbij 1 van de 8 generatoren behouden blijft voor het Fort als nood-aggregator.
De resterende 7 worden verkocht, op 1 na , die aan Verbrugge zelf toevalt.
Verbrugge heeft geïnteresseerde kopers indien het geheel onaangetast inclusief bedieningspanelen wordt overgedaan.
Deze ontmanteling kan beginnen onmiddellijk na afloop van het 2e april-weekend, dus vanaf 23 april.
Daarvoor is natuurlijk wel toestemming vereist van alle betrokken partijen.
Opening en presentatie van de nieuwe ruimtelijkheid van Westoever kan plaatsvinden tijdens Monumentendag 2012 op 11 september.

Fase 3
Fase 3 betreft de medewerking van het nieuwe Fort Westoever aan de Nationale Marinedagen / Vlootdagen 2013.
Dan jubileert de Marine vanwege het 200-jarig bestaan en wordt aandacht besteed aan het feit, dat de Nederlandse zeemacht in dat jaar 525 jaar bestaat.
Verder is in dezelfde periode de Sail Training International 2013.
Onze medewerking is 2-ledig.
Fort Westoever opent als Museum voor Moderne Kunst de deuren.
Tevens stellen wij voor om dan bij deze gelegenheid in Fort Dirks Admiraal het project Art Invasion naar een idee van Chris Duinmeijer te realiseren.
http://artinvasion.blogspot.com/
Waarbij van alle EU/NATO-landen top-kunstenaars zullen worden uitgenodigd om in Dirks Admiraal een semi-permanente installatie te maken, die een internationaal publiek naar Den Helder zal trekken.
De gelijktijdige presentatie van een boek over de gehele Stelling Den Helder behoort tot de mogelijkheden.

Fase 4
De Halve in Westoever als jaarlijks terugkerend evenement.

Welnu, dit is in kort bestek de richting, die mijn nadenken over Fort Westoever heeft genomen.
Uiteraard ga ik hierover graag met alle betrokkenen in gesprek en geef ik U verdere toelichting.

Bij serieuze interesse kan ik U het complete Museum voor Moderne Kunst-plan incluis referenties, collecties, verdere mogelijkheden ter hand stellen, maar eerst hoor ik graag Uw principe-reactie op mijn voorafgaande 4-Fasen-voorstel.

In afwachting van Uw antwoord,

Rob Scholte
http://www.artfacts.net/index.php/pageType/artistInfo/artist/2059

Geachte Zeestad CV/BV
Ferdinand Vreugdenhil

Allereerst een voorspoedig en krachtig 2012 toegewenst.

In vervolg op mijn plan voor Fort Westoever bij de Halve van Den Helder een korte inventarisatie van de huidige stand van zaken.

Op uitnodiging van André Koning van de Stichting Stelling Den Helder kwamen wij, in aanwezigheid van hem en mijn medewerker Edzard Dideric, eind vorig jaar op 22 december in Huisduinen bijeen om te overleggen.
Uit ons plezierige onderhoud bleek, dat mijn plan positief werd ontvingen.
Ook kwam uit het gesprek naar voren, dat de Stichting en Zeestad CV/BV een subsidie van 3 miljoen euro van het Waddenfonds hebben ontvangen voor het herstel en de verdere ontwikkeling van de Stelling Den Helder.
Jullie verklaarden je bereid om een ½ miljoen van dit bedrag ter beschikking te stellen voor de herbestemming van Fort Westoever en om in deze het contact met de Gemeente te behartigen.
Jullie verzochten mij mijn plannen verder uit te werken, zodat Ferdinand dit voorstel begin januari in zijn overleg met B & W Den Helder kon meenemen.

Sindsdien ben ik er onafgebroken mee bezig geweest.
Tot mijn spijt vraagt de uitwerking iets meer tijd, dan ik me aanvankelijk had voorgesteld.
Waarvoor mijn welgemeende excuses.
Een goede begrip krijgen voor de verschillende beleid- en gebied-visies op de stad en Stelling Den Helder en hun onderlinge verhouding is daar de oorzaak van geweest,

Het is namelijk niet zo, dat Fort Westoever succesvol te hergebruiken en ontwikkelen valt zonder ons rekenschap te geven van de huidige staat van het ontwikkelingsplan voor de gehele stad Den Helder en de verdere Stelling.
Laat ik nog verder gaan en hier poneren, dat Fort Westoever door zijn ligging aan de provinciale weg en het Noord-Hollands Kanaal bij uitstek de entree over land tot Den Helder vormt en dus uiteindelijk de sleutel is voor de succesvolle herontwikkeling van de gehele daarachter-liggende regio.
Fort Westoever vormde ooit samen met Fort Oostoever de poort tot Den Helder, maar, omdat Oostoever in bezit en gebruik is door de Schietvereniging Oostoever, onttrekt het zich aan een gezamenlijke herontwikkeling.
Op dit moment kan enkel en alleen Fort Westoever deze sleutel-functie vervullen.

De te kiezen herbestemming van Fort Westoever is dus in hoge mate verbonden met en verantwoordelijk voor de toekomstige ontwikkeling van Den Helder.
In Den Helder is de huidige economische crisis al in de vorige eeuw begonnen.
Er is sprake van een negatieve bevolkingsontwikkeling: maandelijks verlaten per saldo 60 mensen de stad. De oorzaak van deze terugloop ligt in hoe de leef- en woonkwaliteit van Den Helder ervaren wordt. Men wil er niet dood gevonden worden. De stad heeft een sleetse en gedateerde uitstraling, weinig sfeer en veel lege plekken. Dit treurige beeld heeft niet alleen consequenties op leefbaarheid, huizenprijs en middenstand, maar beïnvloedt elke nieuwe ontwikkeling.
Den Helder heeft een imago-probleem.
Door de algemene malaise ontstaan grote kansen.
De achterstand van Den Helder kan een voorsprong worden, mits goed aangepakt.
Den Helder is als Liverpool. Een havenstad, die door teruglopende economische omstandigheden, te maken kreeg met herbestemming en wonderwel slaagde zichzelf te her-

profileren als bruisend cultureel-maatschappelijk centrum van Midden-Engeland.
Den Helder heeft een grootse toekomst als ze het Liverpool-concept volgt.
De aantrekkingskracht van Den Helder zit namelijk in haar historische, militaire, natuurlijke en culturele presentatie.

Daarom suggereer ik de volgende gang van zaken.

1)
De ½ miljoen euro wordt geheel officieel ter beschikking gesteld voor de restauratie en ontwikkeling van Fort Westoever tot Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst.
Daartoe wordt een rechtspersoon, die deze gelden beheert, opgericht, bijvoorbeeld de Stichting Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst en/of een derden-rekening geopend.
De besteding van het geld wordt in 3 parten gedeeld;
a)
Een 3/5e deel wordt besteedt aan het klaar maken voor gebruik van het casco.
Dat wil eerst zeggen, dat de verwijdering van asbest plaatsvindt. Slechts nadien kan de verwijdering om niet van de generatoren door Richard Verbrugge aanvang nemen. Evenals de sloop van de vloerverhogingen en naderhand geplaatste muren om te komen tot originele staat. Het egaliseren van vloer en wanden. Indien nodig de reparatie van het dak.
Verplaatsing en aanleg van sanitair en natte delen. Aanbrengen van elektra, verwarming, verlichting en veiligheidssysteem. Geschikt maken voor inspectie in het kader van alle verordeningen voor publieke ruimten. De route door het gebouw. Het maken van parkeerplaatsen en aanlegsteiger.
Voor het ontwerp van de aanpassingen wordt het advies ingewonnen van Soeters Van Eldonk Architecten.
Het verdient voorkeur de werkzaamheden uit te voeren met gekwalificeerde eigen medewerkers in samenwerking met Stichting Herstelling en alleen dit nodig worden derde partijen in te schakelen.
b)
Een 1/5e deel wordt gebruikt om de buitenruimte geschikt te maken en voor de productie van de blikvanger en het nieuwe symbool voor de vestingstad Den Helder: De Zilvervloot.
c)
Een 1/5e deel dient om de samenhang en de samenwerking tussen alle geledingen van Stelling Den Helder zonder uitzondering tot 1 geheel samen te smeden.
De route en bewegwijzering van en naar Fort Westoever en de andere delen op zich te nemen door ontwikkeling van een dagkaart voor de gehele Stelling Den Helder.

Voor al deze 3 parten wordt een deugdelijke begroting ter goedkeuring voorgelegd.

Door de gelukkige omstandigheid, dat de gelden, die tot dusver beschikbaar zijn gekomen voor herstel en stadsvernieuwing, terughoudend zijn besteed, is het mogelijk dit geld nu te gebruiken om de kracht van Den Helder opnieuw te definiëren.
De aard van het nieuwe gebruik is tenslotte richting-bepalend en maatgevend voor alle restauratie en nieuwbouw activiteiten.

Hier past een korte beschrijving van wat het Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst voorstelt en beoogd, wie en wat Rob Scholte is en waar hij voor staat.
Geboren in Amsterdam in 1958. Van 1977 tot 1982 studeert hij aan de Gerrit Rietveld Academie aldaar. In 1982 begint hij met exposeren in galeries en musea in binnen- en buitenland. Al snel verwerft hij grote nationale en internationale erkenning als schilder/ kunstenaar.Hij vertegenwoordigt Nederland op de Biennales van Sao Paulo en Venetië en bij de documenta in Kassel. Hij leidt een succesvol bedrijf. Hij woont en verblijft achtereenvolgens in Brussel, Köln, Japan, en op Tenerife. In 1994 wordt hij het slachtoffer

van een autobom-aanslag in Amsterdam. Hij voltooit in 1995 het befaamde Apres-nous -le-deluge-project in Nagasaki in de Oranjezaal in het nagebouwde Huis Ten Bosch-paleis.
Hij is tot van 1991-1998 Professor aan de Universiteit van Kassel en daarna verbonden aan het Hoger Instituut van Schone Kunsten in Antwerpen.
Hij is door zijn kunst, de aanslag en de follow-up in de media een Nationale Bekendheid.
Sinds 2000 doet hij geen interviews meer en vermijdt de pers.
In 2003 kom hij terug in Noord-Holland.
Inmiddels is hij getrouwd met Lijsje Snijder en heeft twee kinderen: Lotus (11) en Anais (6)
Via Bergen kom hij in Egmond aan den Hoef terecht, waar hij op twee adressen woont en werkt, namelijk een woning en schilder-atelier op Herenweg 174 van 600 m2 en een kantoor als wel computerstudio, tevens bibliotheek en archief op Slotweg 3 C van 150 m2.
Ook werkt hij sinds 2007 in Den Helder en wel op Middenweg 174 op de bovenetage van het oude postkantoor , daar bevindt zich zijn opslag annex studio voor sculpturen en groot schilderwerk van 1.200 m2.
Zijn beroepspraktijk is permanent in ontwikkeling.
Ook duurt de zelfverkozen media-stilte weloverwogen min en meer gedeeltelijk voort.

Rob Scholte bezit een omvangrijke kunst-collectie met originele werken van Jan Sluijters, Jan Toorop, Erich Wichman, Anton Pieck, John Rädecker, Han van Meegeren en anderen uit de 20- en 30er jaren van de vorige eeuw. Evenals en aanzienlijke verzameling van historische gravures, die de Europese vorsten-huizen betreffen, waaronder werk van Peter Paul Rubens en Albrecht Dürer, en veel werk uit de internationale avant-garde van generatie-genoten als Jeff Koons, Imi Knoebel, George Dokoupil, Jan Fabre, Salvo, Rineke Dijkstra, Peter Klashorst, Rob Birza, Henk Schiffmacher Marc Bijl en ouderen als Lucebert, Eugene Brands, Andy Warhol, Daniel Buren, Imi Knoebel, Christian Boltanski, Jan Cremer, J.C.J. van der Heijden en vele anderen. Ook diverse andere verzamelingen van bijvoorbeeld religieuze werken, voorstellingen van de kruisiging in flessen, borduurwerken, bamboo-werken, intarsia of hout-inleg-werken, Japanse houtsneden. Ook veel eigen werk is nog in zijn bezit.
De totale waarde van de collectie is door Auke van der Werff voor de verzekering conservatief getaxeerd op 2.891.500 euro.

Fort Westoever krijgt een nieuwe functie als publiek museum, namelijk het Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst. Uiteraard met de daarbij horende, ruimtelijke, al dan niet openbare functies als daar zijn: permanente en tijdelijke tentoonstellingsruimte, ticket-verkoop, boek- en kaart-verkoop, koffie-ruimte, opslag-ruimte, archief-ruimte, bibliotheek, studie-ruimte, stage- en opleiding-centrum, schilder-werkplaats, kantoor-ruimte, project-appartement voor tentoonstellende kunstenaars en dienstwoning etc.
Het belendende gebied en grasvelden worden met toestemming van de Gemeente Den Helder met in achtneming van eventueel benodigde vergunningen in gebruik genomen als sculpturen-park worden gebruikt met inachtneming van de gangbare normen.

De Gemeente wordt verzocht vrijstelling van betaling van Gemeentelijke Belastingen te verlenen.
Ook wordt aanvraag gedaan en redelijkerwijs toestemming verleend voor aanpassingen in de openbare bewegwijzering naar en van het Museum en wordt verlichting en buiten-reclame voor het museum opnieuw redelijkerwijs toegestaan.
Uiteraard worden voor alle functies, indien vereist, vergunningen aangevraagd en deze worden redelijkerwijs niet weerhouden.

Op 1 september 2013 kan het Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst voor het publiek worden opengesteld.
Daartoe is een route uitgedacht van, naar en door het gebouw van entree tot exit.
Het voornemen is om het Museum naast camera's te laten bewaken en verzorgen door

vrijwilligers met ondersteuning van vaste medewerkers.
Ook arbeidsmarkt-intergratie-, reclasserings- en stage-trajecten behoren tot de eventuele mogelijkheden.
De toegangsprijs gaat 5 tot 10 euro per bezoeker bedragen.
Naar verwachting gaan minimaal 10.000 mensen op jaarbasis het Museum bezoeken.

Uiteraard betekent doorgang vinden van het Fort Westoever-project het einde van eerder genoemde media-stilte.
Rob Scholte zal er wederom voor kiezen om deel te nemen aan tv-programma's en talk-shows, die hem daartoe nog zeer recent aanzochten, als daar zijn Pauw & Witteman, DWDD, Frenk van der LInden, Netwerk etc. en hetzelfde geldt voor de uitnodigingen van de schrijvende pers, als daar zijn De Telegraaf, de Volkskrant, NRC Handelsblad en het Parool.
Ten bate van het Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst in Den Helder heeft Rob Scholte nu een goede reden om zich uit te spreken en zich te mengen in het openbare debat.
De programmering en invulling van de tijdelijke en vaste tentoonstellingen in het Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst zal spraakmakend zijn.
De te organiseren evenementen: lezingen, seminars, concerten, cursussen etc. zullen hieraan hun bijdragen leveren.
Rob Scholte bezit het respect van een omvattend netwerk in de nationale en internationale kunstwereld, waardoor hij verzamelaars, kunstenaars en kunstinstellingen tegen gunstige voorwaarden bereid zal vinden hun medewerking te verlenen of werk ter beschikking te stellen.
De hele wereld zal komen kijken.
Reken maar.

Zodoende zal de economische en maatschappelijke impact van het nieuwe Museum voor de Gemeente Den Helder meteen al heel groot en direct voelbaar zijn.
De kracht van de operatie wordt natuurlijk mede bepaald door de samenwerking en communicatie van de Stelling Den Helder als geheel.

Hier komt de Zilvervloot in beeld. In opdracht van de Gemeente en Woningstichting Den Helder ontwierp Scholte in 2008 zijn Zilvervloot-sculptuur. Het ontwerp werd ondanks de enthousiaste ontvangst en positieve beoordeling tot dusver niet gerealiseerd.
In feite bestaat het ontwerp uit 2 afzonderlijke sculpturen, dat wil zeggen 2 monumentale schepen, gebouwd van roestvrij staal.
Waarbij het 1e schip als totaalbeeld geplaatst wordt op de hoogste wal/heuvel van het Westoever-buitengebied en zo de entree van Den Helder gaat bepalen, en het 2e schip in de vorm van 17 losse onderdelen, een soort "puzzel", bestaande uit abstracte elementen, ofwel bouwstenen, die als route-aanduiding geplaatst worden bij de 17 geledingen van Stelling Den Helder, die tezamen het dagkaart Den Helder-traject vormen.
De functie van de Zilvervloot op Westoever is 2-ledig.
Het is een landmark. Kortom het nieuwe icoon voor marine- en vestingstad Den Helder.
En tegelijk de aanduiding voor het Rob Scholte Museum en zijn beeldentuin
Ter verduidelijking wordt jullie een schaalmodel uitgeleend.

2)
Als hoofdgebruiker van het voormalig Postkantoor, Middenweg 172-174, open ik eind maart a.s. het Tijdelijke Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst in de voormalige TNT-benedenruimte van het Postkantoor aan stationszijde.
De ramen zullen worden geblindeerd met licht-doorlatend folie.
De ruimte wordt gewit en klaar voor gebruik als tentoonstellingsruimte gemaakt, mede door het optrekken van een achterwand.
Gedurende openingstijden is het Museum tegen betaling te bezoeken.

Afspraken met de Gemeente en de beheerder Grontmij hierover zijn gemaakt en inmiddels afgerond.
Hiervoor bestaat een tentoonstellingsprogramma.
Deze activiteit kan worden gezien als een vingeroefening voor het in Westoever te vestigen Rob Scholte Museum voor Moderne Kunst

3)
De zijruimte in het Postkantoor, die eerder door de Volksuniversiteit werd gebruikt, maar nu leeg staat, wordt eveneens in gebruik genomen om dienst te doen als informatie-centrum voor Stelling Den Helder en in het bijzonder de restauratie van Fort Westoever.
Het beheer kan gelijkelijk plaatsvinden met het Tijdelijke Museum en ook openstelling kan gelijk zijn.

4)
Het onder punt 1 c beschreven ontwikkelingstraject betreft de samenwerking van alle in Stelling Den Helder opererende marktpartijen op een andere wijze gecoördineerd als tot dusver met het doel te komen tot een sterk en krachtig imago voor Den Helder, dat leidt tot een commercieel succes voor alle betrokken partijen.
De behoefte aan dit nieuw concept blijkt uit de huidige staat van de onderdelen, die elk voor zich, maar nauwelijks samen naar buiten treden.
De volgende partners worden voor deze nieuwe Helderse communicatie-formule benaderd, namelijk jullie, de Stelling Den Helder, Zeestad CV/BV, de Gemeente, de Provincie, de Ministeries van VROM en Defensie, de Koninklijke Marine, Waddenstichting, Monumentenzorg, de Woningstichting, het Nollen-project, de Kunstuitleen, het Reddingsmuseum Dorus Rijkers en het Marinemuseum, evenals de horeca, hotel-branche, bioscopen, het Piraten-schip, de Spoorwegen, busmaatschappijen, wandel- en fietsorganisaties.
In plaats van deze verbindende werkzaamheden door medewerkers van de Stelling en Zeestad CV/BV te laten verrichten, pleit dit plan voor de instelling voor onafhankelijke extern advies-orgaan.
Ook past hierbij de ontwikkeling van een totaal concept voor de verbeterde her-ijking van de bestaande ruimten als Willemsoord en Fort Kijkduin, zowel als de nieuw beschikbaar komende locaties als de Fort Erprins en Fort Harssens.

5)
Omdat kunst het juiste klimaat voor stedelijke vernieuwing veroorzaakt, zou de Gemeente Den Helder, gesteund door alle partijen, zich bijvoorbeeld alsnog kandidaat kunnen stellen voor Manifesta 10, The European Biennial of Contemporary Art in 2014.
Rob Scholte is mede-initiator van Manifesta 1 in Rotterdam geweest in 1996 en beschikt over alle benodigde contacten.
Anders kan ook de ambitie om Culturele Hoofdstad van Europa te worden nog worden gerealiseerd.

Stelling Den Helder kan in Nederland en ver daarbuiten een begrip worden.
Veel meer nog dan de Stelling van Amsterdam of de Hollandse Waterlinie.
Dit bereiken heeft alleen kans als de cultuur, de marine, de natuur en de historie zelf als publiekstrekker gaan functioneren.

In hoogachting getekend,

Rob Scholte

Rob Scholte, beeldend kunstenaar, geboren 1958, kantoorhoudend Slotweg 3 C, 1934 CM Egmond aan den Hoef, in zijn hoedanigheid als rechtsgeldig vertegenwoordiger van de Rob Scholte Trust in oprichting, gevestigd op hetzelfde adres, hierna te noemen: Scholte
en
Ferdinand Vreugdenhil, stedenbouwkundige, geboren 1955, kantoorhoudend Willemsoord 30, 1780 AD Den Helder, in zijn hoedanigheid als rechtsgeldig vertegenwoordiger en directeur van Zeestad BV/CV, gevestigd op hetzelfde adres, hierna te noemen: Vreugdenhil
nemen zich voor het volgende overeen te komen en een samenwerking voor onbepaalde duur aan te gaan:
- hun respectievelijke mogelijkheden en wederzijdse kennis te delen.
- om zodoende elkaar en anderen inzicht te geven en gezamenlijk een bijdrage te leveren aan processen, die de leefkwaliteit in en rond de stad en Stelling Den Helder ten goede komen door stadsvernieuwing en de ontwikkeling van het aanwezige inhoudelijk en ruimtelijk potentieel.
- om de aantrekkelijkheid van Den Helder in het algemeen te verbeteren als woon-, werk- en recreatie-omgeving voor bewoners, forensen en bezoekers, daarmee aansluitend bij de Strategische Visie 2020 van de Gemeente Den Helder .

Daarbij de volgende uitgangspunten in aanmerking nemende, namelijk:
-dat Vreugenhil, gemachtigd in zijn functie als directeur van Zeestad BV/NV, door zijn expertise over de organisatie en de benodigde fondsen beschikt
en
- dat Scholte over kennis en contacten beschikt, ervaring en inzicht heeft in het huidige sociaal-culturele klimaat en in het broedplaatsenbeleid in het bijzonder, zoals vastgelegd is in de gemeentelijke nota Broedplaatsenbeleid Gemeente Den Helder (Stuknummer: bI09.00515)

1) Betreffende Fort Westoever
Scholte en Vreugenhil nemen zich voor om alleen en tezamen met de Gemeente Den Helder, Stichting Stelling Den Helder en alle ter zake doende betrokkenen naar vermogen Fort Westoever te ontwikkelen tot museum naar Scholte's inzicht als gezichtsbepalend onderdeel van de Stelling en de stedelijke infra-structuur van Den Helder.
Stichting Waddenfonds heeft aan Stelling Den Helder en Zeestad BV/CV als gespecificeerd in de Waddenfonds-aanvraag een subsidie verstrekt, waarvan Vreugdenhil als gemachtigde 500.000 euro ter beschikking stelt om aanpassingen aan Fort Westoever doen ten bate van deze nieuwe functie als museum en wel in eerste instantie een Rob Scholte Museum.
Beiden stellen zich voor deze aanpassingen onder architectuur te doen plaatsvinden.
Daartoe nemen ze zich voor overeen te komen, dat ze gezamenlijk een keuze voor de architect maken en ook dat wat betreft de fysieke realisatie van het ontwerp, waar dat mogelijk is, wordt gewerkt met Stichting Werkstelling en dat, waar dat niet mogelijk is, de keuze voor de uitvoering eveneens samen bepaald wordt.
Fort Westoever en bijhorende percelen en bouwwerken als gelegen achter toegangspoort en omheining maken deel uit van het Museum en Vreugdenhil neemt zich deze in overeenstemming met alle betrokken instanties geheel en ongedeeld aan het Museum ter beschikking te stellen en deel uit te doen maken van deze nieuwe functie.
Voor de restauratie en aanpassingen nemen Vreugdenhil en Scholte zich voor een nader af te spreken gefaseerde gezamenlijke planning aan te gaan wat betreffende de uitvoering en de daaruit te volgen trajecten, door hen beiden goed te keuren en te besturen.
Om dit proces d.w.z. de begeleiding van de herontwikkeling van Westoever te kunnen volvoeren nemen Scholte en Vreugdenhil zich voor inzet en bijdrage naar behoren te belonen.

2) Betreffende de communicatie

Om Fort Westoever ten volle te kunnen ontplooien, nemen Scholte en Vreugdenhil het navolgende aan en stellen zich voor, dat dit proces van herbestemming niet succesvol kan worden afgerond zonder de huidige en wenselijke stedenbouwkundige structuren en relaties tussen de diverse onderdelen en marktpartijen van/in de stad en Stelling Den Helder in overweging te nemen om zodoende de diverse en verschillende kwaliteiten van de onderdelen elkaar te doen versterken.
Scholte en Vreugdenhil nemen zich te komen tot een onafhankelijk productie-advies, dat the best of all worlds verenigt.
Vreugdenhil onderschrijft zich hard te maken voor vergoeding en beloning voor deze werkzaamheden en neemt zich voor een budget voor de adviserende activiteit en bemoeienis te reserveren.
Scholte en Vreugdenhil zien als te bereiken doel de activering en re-activering van het aanwezig potentieel, dat Den Helder te bieden heeft.
Beiden nemen zich voor om hun vaardigheden te gebruiken om met elkaar nader overeen te komen stadsvernieuwing-project van de stad en Stelling Den Helder zo te benutten en te communiceren, dat dit leidt tot brede steun en instemming van de bewoners van Den Helder, die door beiden wordt ervaren als een absolute voorwaarde voor geslaagd stedenbouwkundig beleid.
Slechts met beider instemming nemen beiden zich voor in de media en anderszins naar buiten te treden. indien de betreffende ontwikkelingsfase dit toelaat.
Scholte en Vreugdenhil benadrukken wederzijds, dat hun intentie als uitgedrukt in deze overeenkomst staat of valt met vertrouwelijkheid.
Vertrouwelijkheid is in hun gezamenlijk belang.
Over de hele linie nemen Scholte en Vreugdenhil zich voor de hen ter beschikking gestelde gemeenschapsgelden maatschappelijk verantwoord aan te wenden.

3) Betreffende Zilvervloot
Scholte en Vreugdenhil nemen zich voor om op het terrein van Fort Westoever de sculptuur Zilvervloot, als door Scholte ontworpen in 2008 in opdracht van Woningstichting Den Helder, te realiseren voor een zo gunstig mogelijke budget.
Scholte en Vreugdenhil nemen zich voor zich op eigen wijze in te zetten en daarmee zorg te dragen voor de realisatie en verantwoording van de eventueel gestelde voorwaarden voor de plaatsing van dit kunstwerk en zijn bijhorende delen op de daartoe aan te wijzen locaties bij de betreffende geledingen van stad en Stelling Den Helder.
Scholte neemt zich voor zowel Gemeente Den Helder als Zeestad BV/CV licentie te verlenen zijn Zilvervloot-landmark te gebruiken voor de positionering van de stad en Stelling Den Helder door middel van reproducties, souvenirs en image-vormgeving tegen een schappelijke vergoeding.

Scholte en Vreugdenhil nemen zich voor elkaar van alle voor hun samenwerking en deze overeenkomst relevante informatie te voorzien.
Beiden nemen zich voor om te komen tot verdere concrete overeenkomsten over alle voorafgaande samenhangende punten.
Is getekend
(plaats en datum)

Rob Scholte Ferdinand Vreugdenhil

Kanttekening bij het afsluiten van deze overeenkomst:
Scholte heeft tegenover Vreugdenhil zijn twijfels geuit over de huidige koers van het Stadshart-project. Een stad als lichaam heeft zijns inziens slechts één hart, dat is de historisch en financieel-maatschappelijk zo gegroeide oudste structuur van Den Helder, namelijk Willemsoord, dat tevens het centrum is van de Stelling Den Helder, waar Fort

Westoever deel van uitmaakt.
Het is in de visie van Scholte, dat de huidige financiële onrust het de voorkeur heeft om de ter plaatse aanwezige leegstand, dat wil zeggen de 20.000 vierkante meter, die momenteel leeg staat op Willemsoord, eerst te hergebruiken alvorens een nieuw stadhuis te bouwen op de locatie van het voormalig postkantoor en station en dat dit een onhandige en heilloze keuze is, die onmogelijk kostenneutraal kan zijn en tevens geheel onwenselijk een stad met een dubbel hart oplevert.

Geacht College,

U heeft aan ons gevraagd om tot een business plan te komen voor het voormalig postkantoor te Den Helder, thans in gebruik als het Rob Scholte Museum.

Geschiedenis
Het in de volksmond als "oude postkantoor" bekend staande gebouw aan de Middenweg 172–174 is gebouwd in 1967 en ontworpen door de architect Jo Kruger. Het gebouw uit de voor de stad Den Helder historisch belangrijke periode van Wederopbouw-architectuur (1950 -1970) zal in originele staat teruggebracht worden en met het NS-station gaan behoren tot een ensemble Helderse gebouwen, dat de gemeentelijke, provinciale en nationale monumentenstatus verdient.

Toekomst
Kunst is de juiste verbinding tussen verleden, heden en toekomst. Het "oude postkantoor" is de ultieme plek voor moderne en hedendaagse kunst.

Streven en invulling
Uitgangspunt van het Rob Scholte Museum is het streven om voor hoogwaardige kunst een lage drempel te creëren.
Toegankelijkheid en openheid ontsluiten de verschillende afdelingen.
Als daar zijn tijdelijke tentoonstellingsruimten, zalen voor de permanente collecties en langdurige bruiklenen, kabinetten voor grafische en fotografische kunst. Er is een bibliotheek en studiecentrum, een gehoorzaal, een restaurant met buitenterras en beeldentuin, een museumwinkel en boekhandel, een door publiek te bezoeken openbare schilderwerkplaats, evenals een nieuw op te richten post-academische Master-opleiding Beeldende Kunst.

Collectie en programma
Onze collecties omvatten in principe de gehele kunstgeschiedenis (Dürer, Rubens, Hokusai), maar spitsen zich in het bijzonder toe op de vroege 20e eeuw (Sluijters, Wichman, Toorop, Van Meegeren, Pieck), via de 50er (Appel, Brands, Cremer, Van de Velde) en 60er (Van Amen, Schoonhoven, Buren, Knoebel) naar de 80er jaren (Dokoupil, Fabre, Klashorst, Ploeg, Daniëls, Scholte) en gaat door tot aan de meest eigentijdse nieuwste kunst. Met name deze laatste producties krijgen ruim plaats.
Nadrukkelijk is de naamgever van het museum de kunstenaar Rob Scholte een centraal oriëntatie-punt. Zijn collectie vormt het uitgangspunt. Evenals zijn bibliotheek en historische documentatie als ook de kranten-archieven en persoonlijke correspondentie de basis vormen voor het archief.
Bijzondere aandacht binnen het museum krijgt ook de plaats van Napoleon, de Atlantikwal en de Wederopbouw-architectuur in de Helderse geschiedenis.
Daartoe wordt ook de bunker 616, die al staat geregistreerd als een provinciaal monument, op de binnenplaats geïntegreerd in het plan.
In 1972 exposeerden Willink en Citroen al in het toen pas vijf jaar geopende postkantoor.
Het plan continueert de geschiedenis.
Talrijke exposities, manifestaties en lezingen maken van het museum een levendig en uitnodigend geheel. Een prachtige aantrekkelijke kunst- en cultuurlocatie in het hart van de stad Den Helder, waar inwoners en toeristen zich kunnen vermaken, maar ook scholieren en studenten kunnen leren.

Business plan
Voor het schrijven van een business plan is informatie nodig. Veel van deze info is tot op heden nog niet bekend. Mede, omdat het pand de afgelopen 15 jaar en wel tot voor kort op de nominatie heeft gestaan voor sloop.

De sloopvergunning is inmiddels verlopen en alle werkzaamheden voor sloop en nieuwbouw zijn per raadsbesluit stopgezet.
Ook is in het coalitieakkoord opgenomen, dat de huidige gebruikers van het gebouw, waaronder het Rob Scholte Museum en Rob Scholte vanwege zijn studio op de bovenste verdieping, worden betrokken bij de besluitvorming over het hergebruik van het "oude postkantoor". In het coalitieakkoord wordt aan het gebouw een culturele bestemming toegekend.
Daarom zal de eigenaar Gemeente Den Helder van het gebouw aan de Middenweg 172 -174 het achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van het pand (gevel, dak en ramen) en aan de binnenzijde (verwarming en elektrische installatie) zo spoedig dienen te herstellen, zodat er een 0-meting kan worden gedaan om vast te stellen wat de jaarlijkse kosten zijn om het gebouw kostenneutraal te kunnen her-bestemmen.
Belangrijk voor het Rob Scholte Museum en de schilderwerkplaats is, dat tijdens dit herstel de activiteiten onverminderd doorgang kunnen vinden en werkzaamheden ongehinderd kunnen worden voorgezet.
Als de resultaten en cijfers uit de 0-meting bekend zijn geworden, kan het Rob Scholte Museum onderzoeken hoe het gebruik van het pand kan worden ingevuld. Hierbij huldigt het museum het uitgangspunt, dat financiering in principe zonder directe kosten voor de Gemeente en subsidies van de overheden, dus kostenneutraal, plaats vindt.
De tentoonstellingsruimten, werkplaats en de bibliotheek, aangevuld met commerciële ruimtes en een Master-opleiding Beeldende Kunst zullen een sluitende begroting moeten gaan opleveren.
Om een dergelijke sluitende begroting te verkrijgen zal het Rob Scholte Museum met meerdere partijen en financiers rond de tafel gaan. Om de zorgvuldigheid van dit proces te garanderen vraagt het Rob Scholte Museum u dan ook om ons een redelijke termijn te geven om aan u als College en de Gemeenteraad van Den Helder een helder, gedegen en onderbouwd business plan, als ook een programma van eisen, te kunnen presenteren.

Gebruikers- en bruikleenovereenkomsten
Daartoe behoren de op 18 maart 2014 opgezegde gebruikers- en bruikleenovereenkomsten te worden hersteld, dat wil zeggen, dat de Gemeente Den Helder haar schrijven van die datum aan de gebruikers terugtrekt.
De overeenkomsten, die in het verleden met de verschillende gebruikers van het pand zijn gemaakt, blijven daarmee voorlopig ongewijzigd van kracht.
Het verdient aanbeveling de al vrije en nog vrijkomende ruimten aan het Rob Scholte Museum in beheer en gebruik te geven voor verdere ontwikkeling.
Gemeenteraad
Eens per vier maanden kunnen wij de gemeenteraad informeren over voortgang en de stand van zaken. Dit kan middels een raadsinformatiebrief of in een al dan niet besloten commissievergadering om met het College en raadsleden de vorderingen van het gehele traject, al dan niet vertrouwelijk, te bespreken.
Na 31 december 2015, maar uiterlijk op 1 juli 2016, zal de Gemeenteraad dan een raadsbesluit kunnen nemen over de gemaakte business plan en het Rob Scholte museum al dan niet toestemming geven om de herbestemming van het "oude postkantoor" uit te gaan voeren.

Nieuw huurders
Per 1 juli 2016 kan het pand, indien toestemming daartoe gegeven is, worden overgedragen aan de nieuwe huurders, die wij hopen te zijn.
Overigens wordt een eventuele koop als uitkomst van het business plan door ons niet uitgesloten.
Separaat overleggen wij u hierna ons Stappenplan.

Stappenplan

Bijdrage Gemeenteraad Den Helder
Herbestemming van een gebouw kan niet zonder medewerking van de gemeente. Voor een snelle ontwikkeling en invulling voor het gebouw aan Middenweg 172–174 zijn er vanuit de de Gemeente Den Helder een aantal besluiten noodzakelijk.

Bestemmingsplan (eind 2014)
De Gemeenteraad van Den Helder zal op korte termijn een nieuw bestemmingsplan dienen vast te stellen voor de stationslocatie. Daartoe is door de Gemeenteraad al besloten.
In dit nieuwe bestemmingsplan zullen betreffende de bestemming van het pand Middenweg 172–174 een aantal zaken worden opgenomen, om het pand een cultureel-maatschappelijke en educatieve bestemming te geven.
Het gebouw Middenweg 172–174 krijgt als bestemming de cluster cultuur, aangevuld met ondergeschikte detailhandel-, evenementen- en horeca-bestemming. Tevens wordt hierin opgenomen, dat dienstbewoning nodig en mogelijk is.

Herstel van het achterstallig onderhoud (heden–december 2015)
Sinds de gemeente een mogelijkheid is begonnen te onderzoeken om een nieuw stadhuis te bouwen op de stationslocatie is er aan het pand Middenweg 172–174 geen onderhoud meer gepleegd.
Het achterstallig onderhoud is duidelijk zichtbaar, zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde. De buitenzijde van het pand heeft naast reparaties van wanden, bestrating en boei-delen, een nieuwe laag verf nodig op houtwerk en beton. Tevens zijn veel ramen beschadigd en/of lek, welke dienen te worden vervangen. Ook zijn de buitenverlichting en bliksemafleiding toe aan vervanging.
Aan de binnenzijde gaat het vooral om de technische installaties, zoal de centrale verwarming, elektrische installatie en luchtverversing, welke in het verleden onklaar zijn gemaakt. Ook alle zwart-marmeren kozijnen, deurvoeten en vensterbanken zijn in het verleden ontvreemd en verdwenen. Deze behoren te worden herplaatst in een eigentijdse goedkopere uitvoering.
Het achterstallig onderhoud is op zich snel te realiseren en kan op korte termijn tegen niet al te hoge kosten worden uitgevoerd.
Het uitvoeren van deze herstelwerkzaamheden kan gefaseerd en in overleg plaatsvinden ten tijde van het maken van de business plan.

Kostenneutraal
De invulling van een cultuurcluster in het "oude postkantoor" heeft een groot maatschappelijk belang. Niet alleen voor de inwoners van de Gemeente Den Helder, maar ook als nationaal toeristisch trekpleister.
Hiermee is het maatschappelijk verantwoord om het Rob Scholte Museum voor de Gemeente Den Helder een kostenneutraal cultuurcluster te laten realiseren.
Voor een kostenneutrale en op te brengen huur, is het belangrijk, dat er na het herstel van al het achterstallig onderhoud een 0-meting wordt uitgevoerd. Deze 0-meting brengt exact in kaart wat de kosten zijn voor de Gemeente om het gebouw in stand te houden.

Bijdrage Rob Scholte Museum
De plannen om van het "oude postkantoor", thans Rob Scholte Museum, een cultuurcluster te maken neemt enige tijd voor onderzoek in beslag. Naast intern overleg, zal er dan ook uitgebreid en veelvuldig gesproken worden met externe partners als zakelijke investeerders uit
bedrijfsleven en kunstwereld, musea, collectioneurs, toeristenorganisaties, vrijwilligers, exploitanten, kunstenaars en zo meer.

Er wordt een sluitend business plan geschreven zonder directe financiering en subsidies vanuit de overheid.
Het project zal volledig zo worden ingericht en uitgevoerd, dat het financieel selfsupporting zal zijn.

Programma van eisen (heden-eind 2014)
In het programma van eisen zal beschreven staan welke functies iedere ruimte of nog te creëren ruimte gaan krijgen. Deze beschrijving zal volledig zijn met een beschrijving van de inrichtingseisen en bouwtechnische voorwaarden.
Op het magazijn, de werkplaats en de commerciële ruimten als de koffiecorner na, zullen alle overige ruimten multifunctioneel worden ingericht. Ten tijde van grotere tentoonstellingen en/ of manifestaties kunnen de diverse ruimten dan multifunctioneel worden ingezet.

Business plan (heden-december 2015)
De financiële uitwerking, waaronder de begroting, de investeringen aan binnenzijde van het gebouw en de risicoanalyse zal worden behandeld in het business plan.
Naast de normale begroting zal ook een worst-case scenario worden opgenomen in het business plan. Ook dit worst-case scenario zal voldoen aan de eisen van een sluitende begroting en een kostenneutraliteit van het gebouw. Indien dit niet mogelijk is binnen het programma van eisen, zal dit worden gewijzigd en aangepast om een sluitende begroting en kostenneutraliteit te kunnen waarborgen en bereiken.

Overleg met Gemeente Den Helder
Het Rob Scholte Museum houdt de Gemeenteraad en het College van Burgemeester en Wethouders op de hoogte van voortgang en de ontwikkelingen. Iedere vier maanden zal per raadsinformatie brief of tijdens een commissievergadering de stand van zaken worden besproken.

Realisatie van het project
Indien de Gemeente Den Helder en het Rob Scholte Museum zich houden aan dit stappenplan om herbestemming van het gebouw Middenweg 172-174 mogelijk te maken, dan kan per 1 juli 2016 het gebouw worden overgedragen aan het Rob Scholte Museum.
Na overdracht en eventueel interne aanpassingen door het Rob Scholte Museum kan de feestelijke opening van alle nieuwe functies gaan plaatsvinden aan het begin van het het nieuwe schooljaar.