



AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum	bestuurlijk verantw.	B				
9-9-2020	WGR	W				
		W				
		W				
	primair verantw.	W				
		W				
		W				
		S				
0302104707		Datum beslissing				

Ambtenaar:

Afd/team:

Naam afd.hfd./teamleider:

Directie:

Bijlage(n) :

Portefeuillehouder :

Directieteam ROV

2

J. Groothuis

Raad

Ja

Commissie

Ruimte en Wonen

- advies

X

- peiling

- t.k.n.

OR

nee

Openbaar

nee

Communicatie

nee

Datum

9 september 2020

Onderwerp

aankoop gronden Bovenweg Nunspeet en functieverandering Veelhorsterweg 21-23 Nunspeet

Samenvatting

Aankoop van twee percelen grond. Een perceel grond aan de Bovenweg in Nunspeet om deze in een mogelijke ruil te betrekken met een perceel grond in de schil om Molenbeek. Hiermee kunnen verschillende mogelijkheden benut worden zoals bv retentie- of uitloopgebied. Een tweede perceel grond langs de Bovenweg in verband met een mogelijk benodigde verbreding van de ontsluitingsweg naar de mogelijke toekomstige woonwijk 't Hul-Noord. Daarnaast heeft de eigenaar van de percelen grond, die ook eigenaar is van het perceel Veelhorsterweg 21-23 te Nunspeet, verzocht op voornoemd perceel functieverandering toe te passen, waarbij voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf ter compensatie op het perceel één burgerwoning mag worden gebouwd. Met deze functieverandering wordt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering behaald op het genoemd perceel, doordat bestaande opstallen worden gesloopt. Voor de aankoop van de gronden is een concept koopovereenkomst opgesteld. Tevens is voor de functieverandering een concept Anterieure exploitatie-overeenkomst opgesteld. De aankoop van de gronden vindt alleen doorgang als de benodigde ruimtelijke procedure zoals omschreven in de anterieure overeenkomst een onherroepelijke status heeft verkregen.

Advies aan burgemeester en wethouders

Onder voorbehoud instemming raad,

1. instemmen met de aankoop van de gronden aan de Bovenweg overeenkomstig bijgesloten concept koopovereenkomst;
2. In principe medewerking verlenen aan het verzoek om functieverandering voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel Veelhorsterweg 21-23 in Nunspeet en hiervoor instemmen met de bijgesloten concept Anterieure exploitatie-overeenkomst.

COLLEGEVERGADERING VAN: 15-9-2020

NR.: 3

Beslissing college

Conform advies.

Geheimhouding tot behandeling van het onderwerp in de commissie Ruimte en Wonen.

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Er is een onderhandeling gevoerd met de eigenaar van percelen grond aan de Bovenweg en de percelen aan de Veelhorsterweg 21-23 te Nunspeet om als gemeente tot een strategische aankoop van deze percelen over te gaan.

Het eerste perceel is gelegen aan de Bovenweg te Nunspeet, kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie A, nummer 3294 gedeeltelijk en nummer 6153 gedeeltelijk en is tezamen groot circa 10.000 m².

Bij aankoop van dit perceel grond is er voor de gemeente de mogelijkheid om dit perceel in een mogelijke ruil te betrekken met een perceel grond in de schil om Molenbeek. Hiermee kunnen verschillende mogelijkheden benut worden zoals bv retentie- of uitloopgebied.

Het tweede perceel is een perceel grond langs de Bovenweg te Nunspeet, kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie A, nummer 6108 gedeeltelijk, nummer 3291 gedeeltelijk, nummer 6153 gedeeltelijk en nummer 3292 gedeeltelijk, en is tezamen groot circa 3.830 m².

Bij aankoop van dit perceel grond ontstaat er voor de gemeente een mogelijkheid om indien blijkt dat er een verbreding van de ontsluitingsweg naar de mogelijke toekomstige woonwijk 't Hul-Noord benodigd is, deze grond hiervoor gebruikt kan worden.

De koopsom is gebaseerd op de marktwaarde van agrarische grond. Indien en zodra voor deze gronden de benodigde ruimtelijke procedure is gevoerd, waarbij de gronden een gewijzigde bestemming krijgen, en deze bestemming een onherroepelijke status heeft gekregen, is de gemeente een nabetaling verschuldigd aan verkoper.

De gronden die niet benodigd zijn voor het verbreden van de ontsluitingsweg naar de mogelijke toekomstige woonwijk 't Hul-Noord en dus ook niet worden anders worden bestemd, zullen tegen de aankoopssom weer worden terug geleverd aan verkoper.

De eigenaar van de bovengenoemde percelen grond, die ook eigenaar is van het perceel Veelhorsterweg 21-23 te Nunspeet, heeft verzocht op voornoemd perceel functieverandering toe te passen, waarbij voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf ter compensatie op het perceel gemeente Nunspeet, sectie A, nummer 3428 gedeeltelijk en nummer 6561 gedeeltelijk, één burgerwoning mag worden gebouwd. Met deze functieverandering wordt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering behaald op het genoemd perceel, doordat bestaande opstallen worden gesloopt.

Overeengekomen is dat in afwijking van het functieveranderingsbeleid de voorwaarde, dat het om agrarische gebouwen moet gaan die uiterlijk zes jaar vanaf moment aanvraag agrarisch zijn gebruikt, niet gehanteerd. Aan slopmeters en overige voorwaarden wordt wel voldaan.

De Gemeente zal zich op haar kosten inspannen de hiervoor benodigde ruimtelijke procedure af te ronden. De eventuele planschade is voor rekening van de eigenaar.

Partijen zijn overeengekomen dat de eigenaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage is verschuldigd op grond van de door de gemeente uit te voeren benodigde ruimtelijke procedure voor de functieverandering op het perceel Veelhorsterweg 21-23 te Nunspeet. Deze bijdrage zal gelijktijdig bij het passeren van de akte van levering van de gronden genoemd onder 1.A en 1.B van deze overeenkomst aan de gemeente worden betaald. Omdat de aankoopsom, die betaald dient te worden aan de eigenaar, even hoog is als de exploitatiebijdrage die de eigenaar aan ons betaalt, is de financiële consequentie nihil behoudens de te maken kosten voor de overdracht van de gronden.

Voor de aankoop van de gronden is een concept koopovereenkomst opgesteld. Tevens is voor de functieverandering een concept Anterieure exploitatie-overeenkomst opgesteld. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. De aankoop van de gronden vindt alleen door- gang als de benodigde ruimtelijke procedure zoals omschreven in de Anterieure exploitatie-overeenkomst een onherroepelijke status heeft verkregen.

Als onderhandelingsresultaat is de aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage voor de door de gemeente uit te voeren benodigde ruimtelijke procedure gelijkgesteld aan de koopsom van de aan te kopen gronden. Puur wettelijk gezien kan deze bijdrage niet volledig op grondslag van functieverandering worden gevorderd en zou eigenaar kunnen procederen waarbij de uitkomst niet geheel en al bij voorbaat positief vaststaat. Gezien de belangen van beide partijen is het risico dat de eigenaar zijn betalingsverplichtingen niet nakomt minimaal en hiermee is dit risico aanvaardbaar.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen