



	Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
B	27/6			
W	04/07			
W	27/6			
W	29/6			
W	30/6			
S	25/6			

- 4 JULI 2022

Aan burgemeester en wethouders

Datum:	28 juni 2022	Zaaknummer:	9969
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:	[Redacted]		
Team:	ROV/Grondzaken		
Naam teammanager:	[Redacted]		
Directie:	[Redacted]		
Raad:	Nee		
Commissie:	Nee -		
OR:	Nee		
Communicatie:	Ja	Openbaar:	Ja
Bijlage(n):	1		
Betrokken teams:	ROV, ,		

Onderwerp:

verkoop grond nabij Belvédèrelaan 24, Nunspeet

Samenvatting

Op 12 oktober 2021 heeft het college besloten om in te stemmen met de verkoop van een perceel grond gelegen naast de Belvederelaan 24 te Nunspeet. De koper heeft ingestemd met de voorwaarden zoals opgenomen in het collegebesluit welke is aangehecht als bijlage bij dit voorstel. De levering van het perceel vindt plaats nadat de bestemmingswijziging onherroepelijk is geworden en uiterlijk binnen drie jaar na het aangaan van de overeenkomst.

Advies aan burgemeester en wethouders

-Instemmen met het aangaan van de overeenkomst die als bijlage aan dit voorstel is aangehecht.

Collegevergadering van:
Beslissing college:

Nummer:

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Op 12 oktober 2021 heeft het college besloten om in te stemmen met de verkoop van een perceel grond gelegen naast de Belvederelaan 24 te Nunspeet. De koper heeft ingestemd met de voorwaarden zoals opgenomen in het collegebesluit welke is aangehecht als bijlage bij dit voorstel. De levering van het perceel vindt plaats nadat de bestemmingswijziging onherroepelijk is geworden en uiterlijk binnen drie jaar na het aangaan van de overeenkomst.

Beoogd effect

Grondverkoop (ook ter voorkoming van het verzeild raken in een verjaringskwestie) met als bijkomend voordeel de kadastrale grenzen in overeenstemming brengen met het feitelijke gebruik.

Financiële toelichting

Conform collegebesluit van 12 oktober 2021

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

In het kader van de recente uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021, waaruit blijkt dat de gemeente, in het kader van het gelijkheidsbeginsel, niet zomaar 1 op 1 kan verkopen aan een partij, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criterium blijkt dat er slechts 1 serieuze gegadigde in aanmerking komt voor deze verkoop, alsmede het feit dat bij een voorgenomen verkoop dit vooraf gemotiveerd en gepubliceerd dient te worden, het navolgende.

Ten eerste mag, gezien de ligging van de grond (alleen grenzend aan het bij de gemeente in eigendom zijnde openbaar groen en niet grenzend aan andere eigenaren), worden aangenomen dat deze strook 1 op 1 verkocht kan worden, omdat de verwachting is dat er geen andere belanghebbenden zijn voor de koop van deze strook grond. Aan het vereiste om vooraf een verkoop te motiveren en te publiceren op bijvoorbeeld de gemeentelijke website wordt bij deze transactie niet voldaan.

Daarnaast is een uitzonderingsmogelijkheid voor verkoop 1 op 1 bij bestaande rechten, dus bij reeds gemaakte afspraken uit oude overeenkomsten. Aangezien de intentie tot verkoop al voor 26 november 2021 was uitgesproken naar initiatiefnemer, alsmede het feit dat de taxatie-opdracht ook al in februari 2021 is gegeven, is de verwachting dat de uitspraak van de Hoge Raad geen belemmering vormt om de grond 1 op 1 te verkopen aan de initiatiefnemer. Omdat dit een zeer recente uitspraak van de Hoge Raad betreft en er nog geen verdere jurisprudentie beschikbaar is, kan het risico niet volledig worden uitgesloten.

Communicatie

Niet van toepassing.

Evaluatie (Is evaluatie nodig, en zo ja, wanneer?)

Niet van toepassing.

Vertrouwelijkheid

Niet van toepassing.

Beleidsindicatoren

Niet van toepassing.

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Manege Belvedere heeft een aanvraag gedaan om een stuk grond te kopen nabij de Belvederelaan 24 te Nunspeet. Een deel van de grond is al geruime tijd in gebruik bij de manege. Het overige deel wil de manege gebruiken om een uitbreiding te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 december 2018 besloten (bijlage 1) om een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van een verzoek om een strook grond aan te kopen.

De betreffende strook heeft een oppervlakte van ca. 610m² zoals ook te zien op de bijgevoegde verkooptekening (bijlage 2). Een deel van de gronden, met een oppervlakte van ca. 210m², heeft de bestemming sport met aanduiding Manege overeenkomstig met het huidige gebruik. De overige gronden met een oppervlakte van ca. 400m² hebben de bestemming Bos. De uitbreiding van de manege past niet binnen de laatst genoemde bestemming. Indien de koper de uitbreiding wil realiseren dan dient deze voor eigen rekening en risico een ruimtelijke procedure te doorlopen.

Aan dit voorstel is een notitie van adviesbureau Blom Ecologie aangehecht (bijlage 3). In de notitie staan de conclusies uit het onderzoek dat is gedaan om te kijken of en zo ja welke gevolgen er worden verwacht bij verkoop van de grond en een bestemmingsplanwijziging. In de notitie wordt geconcludeerd dat het plangebied niet behoort tot het essentiële leefgebied van beschermde flora en fauna en dat zowel de bestemmingswijziging als de verkoop van de grond niet leiden tot aantasting van het Gelders Natuurnetwerk. "De beoogde bestemmingsplanwijziging en verkoop van de grond leidt niet tot significant negatieve effecten voor beschermde flora en fauna en beschermde gebieden. Derhalve is er geen sprake van een overtreding Wet natuurbescherming.". Op basis van deze notitie zou een bestemmingswijziging mogelijk moeten zijn voor de manege.

De waarde van de grond is bepaald aan de hand van een taxatie uitgevoerd door een lokale makelaar (bijlage 4). Wanneer het tot een verkoop komt dan wordt de grond verkocht met een bestemming die het huidige gebruik van de manege mogelijk maakt. In de taxatie is deze grond gewaardeerd op een bedrag van €35,-/m². voorgesteld wordt om de grond met een oppervlakte van circa 610m² te verkopen tegen een koopsom van €21.350,- en op basis van kosten koper.

De koopovereenkomst wordt aangegaan onder de gebruikelijke voorwaarden aangevuld met een bepalingen ten aanzien van de betaling van de koopsom. Bij ondertekening van de koopovereenkomst betaalt de koper direct een bedrag van €10.000 aan de gemeente. Het resterende bedrag (€11.350,-) moet de koper dan betalen via de notaris bij de levering van de grond. De levering van de grond kan plaatsvinden zodra de bestemmingswijziging van het gedeelte met bos bestemming onherroepelijk is geworden.

In het geval dat de bestemmingswijziging van het gedeelte met bestemming Bos niet binnen drie jaar na ondertekening van de koopovereenkomst onherroepelijk is geworden dan wordt de koopovereenkomst ontbonden. In dat geval komt de helft van het door de manege betaalde bedrag (€5.000,-), toe aan de gemeente voor de gemaakte kosten. De andere helft wordt terugbetaald aan de manege. In geval van ontbinding dient de manege de gemeentegrond te ontruimen en in oude staat te herstellen.

Landschappelijke inpassing

Voorgesteld wordt om de landschappelijke inpassing door de gemeente te laten uitvoeren na de overdracht van de grond. In overleg met Openbare Ruimte wordt geadviseerd om de landschappelijke inpassing te realiseren door de naastgelegen strook in te planten met inheemse soorten.

De kosten van het aanplanten worden geraamd op €500. Voorgesteld wordt om de kosten voor de aanplant te dekken uit de verkoopopbrengsten van de grond.

Bijlagen:

1. Collegebesluit 5 december 2018
2. Verkooptekening C-18-01

3. Adviesrapport Blom Ecologie
4. Taxatierapport

Beoogd effect

Grondverkoop (ook ter voorkoming van het verzeild raken in een verjaringskwestie) met als bijkomend voordeel de kadastrale grenzen in overeenstemming brengen met het feitelijke gebruik.

Financiële toelichting

De kosten voor de landschappelijke inpassing, die geraamd zijn op €500,-- worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van de grond. De netto-opbrengst van €20.850,-- van de grondverkoop komt ten bate van "opbrengsten Snippergroen".

Koper betaalt €10.000,-- bij ondertekening van de koopovereenkomst. Indien de bestemmingswijziging niet binnen drie jaar onherroepelijk is dan vervalt €5.000,-- aan de gemeente voor de dekking van gemaakte kosten voor de ruimtelijke procedure en inzet van adviseurs op dit dossier.

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

Wanneer het college besluit om de grond niet te verkopen of wanneer er geen overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van de grond dan moet de gemeente handhavend optreden om het oneigenlijke gebruik te beëindigen. De grond zal in dat geval ontruimd moeten worden door de gebruiker en de gemeente zal de grond terug in beheer moeten nemen afgezien van de juridische procedures die die mogelijk met zich brengen.

Communicatie

Verzoeker informeren over het aanbod tot koop en de ruimtelijke procedure die doorlopen moet worden voor de bestemmingswijziging.

Evaluatie (Is evaluatie nodig, en zo ja, wanneer?)

n.v.t.

NEO-paragraaf (leent dit onderwerp zich voor afstemming/samenwerking in NEO-verband?)

n.v.t.

Vertrouwelijkheid

Ja, het betreft privaatrechtelijke aangelegenheid inzake een grondverkoop.

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