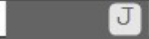


	Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
B				
W				
W				
W				
W				
W				
S				

Aan burgemeester en wethouders

Datum:	19 januari 2022	Zaaknummer:	5278
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:			
Team:	ROV/Grondzaken		
Naam teammanager:			
Directie:			
Raad:	Nee		
Commissie:	Nee -		
OR:	Nee		
Communicatie:	Nee	Openbaar:	Nee
Bijlage(n):	2		
Betrokken teams:	Openbare Ruimte, ,		

Onderwerp:

Verkoop strook grond nabij Stationslaan 36 in Nunspeet

Samenvatting

Eigenaar van het perceel Stationslaan 36 wenst een smalle strook grond van 2 meter gelegen naast het perceel Stationslaan 36 te kopen. Hij wil het voorste deel van de strook grond bij het perceel van de woning Stationslaan 36 aantrekken, zodat er ruimte ontstaat voor de bereikbaarheid van de nieuw te bouwen garage. Het achterste deel van de strook grond wil hij aantrekken bij het perceel gelegen achter de Stationslaan 36 i.v.m. een toekomstige ontwikkeling via het Woningbouw Op Maat traject, waarbij de eigenaar een appartementencomplex wenst te realiseren. Het advies is in te stemmen met de verkoop van de strook grond op basis van de taxatiewaarde en onder de voorwaarde dat de grond conform het door Idverde Advies opgestelde beplantingsplan d.d. 19 januari 2022 wordt ingericht. De verkoopopbrengst gebruiken voor de kwaliteitsverbetering van het naastgelegen Van Heerde park, zodat de natuurlijke overgang van het park naar het naastgelegen perceel Stationslaan 36 is gewaarborgd.

Advies aan burgemeester en wethouders

- Instemmen met verkoop van de strook grond nabij het perceel Stationslaan 36 in Nunspeet onder voorwaarde dat de grond conform het door Idverde Advies opgestelde beplantingsplan d.d. 19 januari 2022 wordt ingericht.
- Een deel van de verkoopopbrengst gebruiken voor de kwaliteitsverbetering van het naastgelegen Van Heerde park. Het positief resultaat verantwoorden op de post Snippergroen.

Collegevergadering van:
Beslissing college:

Nummer:

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Begin 2021 heeft de eigenaar van het perceel Stationslaan 36 in Nunspeet ons verzocht om verkoop van een smalle strook grond van 2 meter breed gelegen naast zijn perceel en grenzend aan het Van Heerde park. De eigenaar wil het voorste deel van de strook grond bij het perceel van de woning Stationslaan 36 in Nunspeet aantrekken, zodat er ruimte ontstaat voor de bereikbaarheid van de nieuw te bouwen garage. Het achterste deel van de strook grond wil de eigenaar aantrekken bij het perceel gelegen achter de Stationslaan 36 in verband met een toekomstige ontwikkeling via het Woningbouw Op maat traject, waarbij de eigenaar een appartementencomplex wenst te realiseren. Ter verduidelijking is als bijlage een verkoopkaart toegevoegd.

Beoogd effect

De opbrengst van de verkoop van deze strook grond, zal worden geïnvesteerd in het Van Heerde park. Hiermee kan het park een forse kwaliteitsverbetering behalen. Ook kan hiermee een natuurlijke overgang tussen het bestaande park en het nieuw te bouwen appartementencomplex worden gewaarborgd. Vanuit Openbare Ruimte/groen is aangegeven dat zij kunnen instemmen met de verkoop van de grond onder de voorwaarde dat de 2 acacia's aan de voorzijde gehandhaafd blijven en dat de grondslag van de te verkopen grond, in verband met alle boomwortels, minimaal gewijzigd wordt. Om de natuurlijke overgang tussen het park en de nieuwbouw te realiseren is er door Idverde Advies een beplantingsplan opgesteld, waarin ook de te verkopen strook grond is meegenomen. Daarnaast is er door Idverde Advies een Boom Effect Analyse opgesteld, om de bestaande bomen inclusief de staat van de bomen in kaart te brengen en mee te nemen in het beplantingsplan. Het beplantingsplan voorziet in een kwaliteitsverbetering van het park, zowel in biodiversiteit als in upgrade van het aanzicht. Het beplantingsplan d.d. 19 januari 2022 is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Financiële toelichting

De waarde van de grond is getaxeerd op basis van de toekomstige bestemming "Wonen" (zonder bouw mogelijkheden) en een klein deel aan de voorzijde op basis van de bestemming "Tuin". Door Van de Loosdrecht Makelaars is de waarde vastgesteld op € 1.200,- per m² kosten koper. Dit betekent dat de grond een verkoopopbrengst heeft van in totaal € 1.200,-. Van deze opbrengst kan het opknappen van het park om de kwaliteitsverbetering te behalen, het opstellen van het landschapsinrichtingsplan en het opstellen van de Boom Effect Analyse worden betaald. Totale kosten worden geschat op circa € 1.200,-. Het positief resultaat van € 1.200,- kan dan worden verantwoord op de post Snippergroen.

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, het navolgende. Er mag worden aangenomen dat er een uitzonderingsmogelijkheid is 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 de eigenaar van de Stationslaan 36, alsmede het feit dat de taxatie ook al ruim voor 26 november 2021 is opgemaakt, is de verwachting dat de uitspraak van de Hoge Raad geen belemmering vormt om de grond 1 op 1 te verkopen aan de eigenaar van de Stationslaan 36. Daarnaast mag gezien de ligging van de grond (alleen grenzend aan het bij de gemeente in eigendom zijnde Van Heerdepark en niet grenzend aan andere eigenaren) en de vorm van het perceel (een smalle strook van 2 meter breed) 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. 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.

Advies

Ons advies is dan ook in te stemmen met de verkoop van deze strook grond op basis van de taxatiewaarde en onder de voorwaarde dat de grond conform het door Idverde Advies opgestelde beplantingsplan d.d. 19 januari 2022 wordt ingericht. De verkoopopbrengst gebruiken voor de kwaliteitsverbetering van het naastgelegen Van Heerde park, zodat de natuurlijke overgang van het park naar het naastgelegen perceel Stationslaan 36 is gewaarborgd. Het positief resultaat van €

 - verantwoord op de post Snippergroen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden 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.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen