

	Zaaknummer	00532659
Onderwerp	Verkoop aantal restpercelen 'overige bestemmingen'	

## Collegevoorstel

### Aanleiding / voorgeschiedenis

De gemeente ontvangt met enige regelmaat verzoeken van particulieren tot aankoop van stroken grond die de verzoekers ofwel al jaren van de gemeente in gebruik hebben (al dan niet legaal) ofwel in gebruik willen nemen. Het gaat dan om stroken/percelen die aan het eigendom van de verzoeker grenzen. De Grondnota en de Uitvoeringsregeling verkoop en verhuur van groenstroken, (hierna: 'Uitvoeringsregeling') uit 2013 zijn het beleidsmatig instrumentarium dat wordt gebruikt bij de beoordeling van deze aanvragen.

Op dit moment zijn er een aantal verzoeken over percelen, die qua aard of omvang eigenlijk niet als groenstrook kunnen worden gezien maar ook niet als volledige bouwkaavel. Hierna krijgt u in dit voorstel hierop een toelichting en wordt voorgesteld om deze percelen op basis van een taxatie te verkopen.

### Feitelijke informatie

#### Ingekomen verzoeken

Een aantal ingekomen verzoeken gaat over de aankoop van percelen die qua omvang eigenlijk niet meer als groenstrook kunnen worden gezien, maar ook niet zijn te kwalificeren als volledige bouwkaavel. Het betreft percelen die grenzen aan het perceel van verzoekers en die in het verleden dienst deden als groenstrook maar op een gegeven moment in het betrokken bestemmingsplan zijn aangeduid met de bestemming 'Tuin' of 'Wonen' zonder een bouwvlak. Door deze aanduiding zouden deze stroken in eerste aanleg volgens de Grondnota en Uitvoeringsregeling te koop moeten worden aangeboden voor de bouwkaavelprijs (€ 363 per m<sup>2</sup> prijspeil 2018). De feitelijke marktwaarde is in veel gevallen echter fors lager. Het gevolg hiervan is dat de verzoekers afzien van aankoop en de gemeente eigenaar blijft van gronden waar zij zelf niks mee kan of doet. Het verschil tussen marktwaarde en bouwkaavelprijs wordt vooral problematisch als de desbetreffende strook grond relatief groot is. De te betalen koopsom is dan absoluut gezien erg hoog.

Een vergelijkbare situatie treedt op als de aard en het gebruik, oftewel de feitelijke toestand (bijvoorbeeld ligging, karakter en aanwendingsmogelijkheden) van een stuk grond niet overeenkomt met de bestemming. Dit geldt bijvoorbeeld voor een perceel met de bestemming 'Centrum' dat nu wordt gebruikt als tuin, waarbij de verzoeker dit perceel na aankoop wil gebruiken voor horecadoeleinden.

#### Grondnota

In de Grondnota worden jaarlijks per gebruiksfunctie / categorie de grondprijzen bepaald. Niet in alle gevallen van verkoop gaat het om een afgebakende gebruiksfunctie. In de grondnota is daarom het kopje 'overige bestemmingen' opgenomen. Daarin staat dat de uitgifte van gronden voor bestemmingen die niet onder één van de in de Grondnota genoemde categorieën vallen of die vanwege hun aard en omvang maatwerk vergen, tegen marktconforme prijzen worden verkocht. De bepaling van de marktconforme prijs vindt meestal plaats door een taxateur.

#### Bevoegdheid

Op 9 juni 2015 heeft u verkopen van groenstroken die niet conform de Uitvoeringsregeling zijn, gemandateerd aan de portefeuillehouder die beheer van gemeentelijke eigendommen in zijn of haar portefeuille heeft. De verkoop van groenstroken overeenkomstig de Uitvoeringsregeling heeft u al op 4 april 2007 gemandateerd aan de manager.

U bent bevoegd om te beslissen over verkoop van de percelen die onder de categorie 'overige bestemmingen' vallen. Deze bevoegdheid is niet gemandateerd.

	Zaaknummer	00532659
Onderwerp	Verkoop aantal restpercelen 'overige bestemmingen'	

### **Afweging**

Aangezien een strikte toepassing van de regels leidt tot een stagnatie in de afhandeling van de voorliggende dossiers en feitelijke verkoop bemoeilijkt, is het wenselijk om voor deze specifieke restpercelen een oplossing te vinden. Dit kan door deze percelen te scharen onder de hiervoor omschreven categorie 'overige bestemmingen' uit de Grondnota. Ze voldoen immers aan de daarvoor geldende criteria. Hierdoor kunnen ze op basis van een taxatierapport worden verkocht aan de aangrenzende eigenaren.

### **Mandaat**

Om snel duidelijkheid te kunnen verschaffen in de bovengeschetste situaties is het wenselijk om de verdere afwikkeling van de betrokken verzoeken tot aankoop te mandateren aan de clustermanager Vastgoed. Het voorstel is om dit te besluiten.

### **Inzet van middelen**

De verkoopopbrengst van alle voornoemde percelen komt ten gunste van de taakstelling verkoop gemeentelijke eigendommen. De bijkomende kosten (bijvoorbeeld notaris) zijn voor rekening van de verzoeker.

De verkoopopbrengst van reststroken is niet separaat geraamd in de begroting. De voorgestelde wijziging zal dan ook geen (zichtbare) financiële gevolgen hebben. Wel is het mogelijk dat er een positief effect optreedt, omdat percelen die nu niet dreigen te worden verkocht, alsnog worden verkocht in plaats van voorzetting van de huurovereenkomst of illegaal gebruik.

### **Voorgenomen besluit**

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

	Zaaknummer	00532659
Onderwerp	Verkoop aantal restpercelen 'overige bestemmingen'	

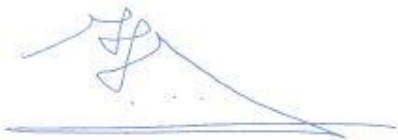
## BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 10 juli 2018

besloten:

- dat de navolgende restpercelen, die grenzen aan het eigendom van een particuliere verzoeker, voldoen aan de in de Grondnota gestelde criteria voor de categorie 'overige bestemmingen':
  - kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie L, nummer 950;
  - een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie A, nummer 2104;
  - kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie H, nummer 840;
  - een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie L, nummer 1017;
  - een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie F, nummer 1295;
  - een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 562;
- deze restpercelen dan ook te willen verkopen op basis van een taxatierapport;
- de verdere afwikkeling van de daarmee samenhangende verzoeken tot aankoop te mandateren aan de clustermanager Vastgoed.

namens het college van Heusden,  
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans