

	Zaaknummer	00557633
Onderwerp	Verkoop gedeelte van de steeg aan de Aalbersestraat in Drunen	

Collegevoorstel

Aanleiding / voorgeschiedenis

De eigenaren van het pand (voormalige woning) aan het Raadhuisplein 21b in Drunen willen een horecagelegenheid vestigen op deze locatie. Het ingediende bouwplan gaat uit van een permanent gebruik van een deel van de openbare weg. Om die reden hebben zij gevraagd de steeg tussen Raadhuisplein 21b en supermarkt EMTÉ aan hen te verkopen. De eigenaar van de Grotestraat 129a en 129b, van wie de grond aan de achterzijde grenst aan deze steeg, heeft in reactie op het verzoek ook aangegeven de steeg te willen aankopen om er eventueel in de toekomst nog een doorgang te kunnen maken voor winkelend publiek.

Feitelijke informatie

U bent bevoegd tot het nemen van een besluit over het verkopen van de grond (privaatrechtelijk). De gemeenteraad is bevoegd om een besluit te nemen over de onttrekking van een weggedeelte aan de openbaarheid (publiekrechtelijk). Voor de feitelijke informatie en de afwegingen over het onttrekken van (een gedeelte van) de steeg tussen Raadhuisplein 21b en supermarkt EMTÉ aan de openbaarheid wordt korthedshalve verwezen naar het bijgevoegde raadsvoorstel.

Dit voorstel gaat hierna in op het verzoek om de betrokken grond te verkopen.

Situatie

De totale oppervlakte van de steeg tot aan de Aalbersestraat is circa 235 m². Het perceel is aangeduid op de bijgevoegde situatietekening. De huidige bestemming van de steeg is 'Centrum'. De tuinstrook naast de woning is in februari 2018 al door de gemeente verkocht aan de nieuwe eigenaren van Raadhuisplein 21b. Op dat moment hebben zij ook het verzoek ingediend voor het aankopen van de steeg. De beslissing over dit verzoek is toen uitgesteld tot na het indienen van concrete plannen over de horecagelegenheid op deze locatie.

Openbare weg

De steeg is volgens de Wegenwet een openbare weg, waardoor deze voor iedereen vrij toegankelijk is. De steeg wordt nu alleen gebruikt voor de ontsluiting van een tuinpoort (woningen Grotestraat 129a en 129b), een garagebox en de nooduitgang van supermarkt EMTÉ. In het midden van de steeg loopt een riolering voor de woning Raadhuisplein 21b. De garagebox is eigendom van de nieuwe eigenaren en verliest met de realisatie van de nieuwe plannen zijn functie.

Gewenst gebruik

De eigenaren van het Raadhuisplein 21b willen het achterste deel van de steeg gebruiken voor de entree (rolstoelvriendelijk) en de opslag bij de horecagelegenheid. Het voorste deel van de steeg wil men graag kopen om ervoor te zorgen dat de steeg past bij de uitstraling van het horecapand.

De eigenaar van Grotestraat 129a en 129b c.q. de familie daarvan heeft de eigendom van 4 winkelpanden aan de Grotestraat en het Raadhuisplein. Samen zien ze in de toekomst de mogelijkheid om een doorgang tussen hun eigen winkelpanden te maken richting de parkeerplaats van de supermarkt voor het winkelend publiek waarbij de steeg zorgt voor deze aansluiting.

Prijs

Het betreffende perceel wordt, gezien ligging, karakter en aanwendingsmogelijkheden, beschouwd als 'overige bestemming' volgens de uitvoeringsnota grondprijzen 2018. De gehanteerde prijs voor groenstroken en bouwkavels in de uitvoeringsnota is hiervoor niet van toepassing. Een externe taxatie heeft bij de verkoop van de tuinstrook als basis gediend. In die taxatie zijn de verschillende verkoopopties van tuinstrook en de steeg opgenomen.

	Zaaknummer	00557633
Onderwerp	Verkoop gedeelte van de steeg aan de Aalbersestraat in Drunen	

Afweging

Bij de beoordeling van dit verzoek zijn de belangen van beide initiatiefnemers gewogen en ook afgewogen tegenover de belangen van de EMTÉ. Andere belanghebbenden zijn niet bekend; de steeg vervult geen andere openbare functie.

De belangen voor beide initiatiefnemers liggen in het achterste gedeelte van de steeg (circa 114 m²). Het belang van het vrijhouden van de vluchtweg voor de EMTÉ is dusdanig zwaar dat wordt voorgesteld om het voorste gedeelte van de steeg in eigendom te behouden.

Het gewenste gebruik van beide initiatiefnemers voor de invulling van het achterste gedeelte van de steeg wordt als gelijkwaardig beoordeeld. Met ieders belang wordt namelijk een publiek doel vervuld voor het centrum van Drunen. Gezien de gelijkwaardige beoordeling van het gewenste gebruik wordt voorgesteld om het achterste gedeelte van de steeg daarom gesplitst aan beide initiatiefnemers te verkopen op basis van een door hen gezamenlijk in te dienen voorstel en tegen de door u bepaalde verkoopprijs. Het doel is dat hierbij de te verkopen grond, circa 114 m², naar ieders tevredenheid en op basis van een logische indeling wordt verdeeld zodat allebei de plannen kunnen worden gerealiseerd. Bij de verdeling dient er rekening te worden gehouden met de riolering. Deze moet komen te liggen op het terrein van Raadhuisplein 21b.

De eigenaren van Raadhuisplein 21b willen hun plannen zo snel mogelijk gaan uitvoeren. Er is ook de veronderstelling dat partijen er gezamenlijk uit kunnen komen. Het is daarom gewenst niet langer te wachten met een voorstel aan de raad om dit achterste deel van de steeg te onttrekken aan de openbaarheid. Dit betekent dat het volgende wordt voorgesteld:

- bijgaand raadsvoorstel in procedure te brengen voor de raadsvergadering van 30 oktober aanstaande;
- de beide initiatiefnemers krijgen de gelegenheid om uiterlijk op 16 oktober aanstaande hun gezamenlijke voorstel in te dienen;
- mocht er geen voorstel komen binnen de gestelde termijn, of het voorstel dat wordt gedaan heeft niet uw instemming, dan vraagt u de raad om het voorstel niet te behandelen.

Inzet van middelen

De verkoopopbrengst van het perceel komt ten gunste van de taakstelling verkoop gemeentelijke eigendommen. Alle bijkomende kosten (bijvoorbeeld notariskosten) zijn voor rekening van de verzoekers.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, worden de beide initiatiefnemers en de EMTÉ hierover geïnformeerd. Om praktische redenen wordt voorgesteld om de portefeuillehouder te mandateren om tussentijds te besluiten over de aanvaardbaarheid van een gezamenlijke voorstel dat door de initiatiefnemers wordt ingediend.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

	Zaaknummer	00557633
Onderwerp	Verkoop gedeelte van de steeg aan de Aalbersestraat in Drunen	

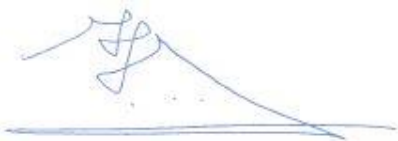
BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 25 september 2018

besloten:

- dat de bereidheid bestaat om een gedeelte van de steeg, kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie L, nummer 7387, groot circa 114 m² zoals weergegeven op de bij dit voorstel behorende situatietekening, te splitsen en voor de door u bepaalde prijs te verkopen aan de eigenaren van het Raadhuisplein 21b en de eigenaar van de Grotestraat 129a en 129b in Drunen;
- genoemde eigenaren in de gelegenheid te stellen om uiterlijk 16 oktober 2018 met een gezamenlijk voorstel hiervoor te komen, dat voorziet in een logische verdeling van de grond en acceptatie van de verkoopprijs;
- de raad voor te stellen om, uitgaande van de tijdige indiening van zo'n voorstel en goedkeuring daarvan, het genoemde gedeelte van de steeg te onttrekken aan de openbaarheid;
- wethouder C.A.M. van Bokhoven te mandateren om tussentijds een besluit te nemen over de aanvaardbaarheid van een gezamenlijk voorstel dat door de eigenaren wordt ingediend.

namens het college van Heusden,
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans

Onderwerp	Onttrekking van een gedeelte van de steeg aan de Aalbersestraat in Drunen aan de openbaarheid
Portefeuillehouder	De heer C.A.M van Bokhoven
Datum raadsvergadering	30 oktober 2018

Samenvatting

De eigenaren van het pand (voormalige woning) aan het Raadhuisplein 21b in Drunen willen een horecagelegenheid vestigen op deze locatie. Het ingediende bouwplan gaat uit van een permanent gebruik van een deel van de openbare weg. Om die reden hebben zij gevraagd de steeg tussen Raadhuisplein 21b en supermarkt EMTÉ aan hen te verkopen. De eigenaar van de Grotestraat 129a en 129b, van wie de grond aan de achterzijde grenst aan deze steeg, heeft in reactie op het verzoek ook aangegeven de steeg te willen aankopen om er eventueel in de toekomst nog een doorgang te kunnen maken voor winkelend publiek.

De plannen van de initiatiefnemers zijn allebei van toegevoegde waarde voor het centrum van Drunen. Wij zijn daarom bereid om het achterste gedeelte van de steeg te splitsen en aan elke partij, op basis van een door hen in te dienen gezamenlijk voorstel, een nader te bepalen deel te verkopen. Zo blijft er de mogelijkheid om beide plannen te realiseren. Dit gezamenlijke voorstel van de initiatiefnemers moet er uiterlijk 16 oktober aanstaande zijn en vervolgens onze goedkeuring krijgen.

Het betreffende gedeelte van de steeg behoort tot de openbare ruimte en moet hiervoor aan de openbaarheid te worden onttrokken. Met name de horecaondernemer heeft haast met zijn plan en wij stellen u daarom voor om over de onttrekking aan de openbaarheid op 30 oktober aanstaande te besluiten. Mocht er voor die tijd echter geen overeenstemming zijn over de voorgenomen verkoop dan zullen wij u vragen om dit voorstel buiten behandeling te stellen.

Aanleiding

De eigenaren van het perceel Raadhuisplein 21b in Drunen hebben bij ons een verzoek tot aankoop van een steeg aan de Aalbersestraat in Drunen ingediend. De eigenaar van Grotestraat 129a en 129b, van wie de percelen aan de achterzijde grenzen aan deze steeg, heeft in reactie hierop ook aangegeven de steeg te willen aankopen. Beide partijen hebben belangen bij het aankopen van de steeg. De plannen die zij daarbij hebben, zijn ook van toegevoegde waarde voor het centrum van Drunen. Wij zijn daarom bereid om het achterste gedeelte van de steeg te splitsen en aan elke partij, op basis van een door hen in te dienen gezamenlijk voorstel, een nader te bepalen deel te verkopen. De steeg behoort tot de openbare ruimte en dient hiervoor aan de openbaarheid te worden onttrokken. Onttrekking van een weg of gedeelte daarvan aan de openbaarheid is een bevoegdheid van de raad en dat is dus waarom wij u dit voorstel doen.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

De eigenaren van het pand (voormalige woning) aan het Raadhuisplein 21b in Drunen willen een horecagelegenheid vestigen op deze locatie. Het ingediende bouwplan gaat uit van een permanent gebruik van een deel van de openbare weg. Om die reden hebben zij gevraagd de steeg tussen Raadhuisplein 21b en supermarkt EMTÉ aan hen te verkopen. Het achterste deel van de steeg is nodig voor een rolstoelvriendelijke entree en opslagruimte voor de horecagelegenheid. Het voorste deel van de steeg wil men graag kopen om ervoor te zorgen dat het geheel past binnen de uitstraling van het horecapand en tuin/terras.

De eigenaar van de Grotestraat 129a en 129b, van wie de grond aan de achterzijde grenst aan de steeg, heeft in reactie op het verzoek van de horecaondernemer ook aangegeven de steeg te willen aankopen. Betrokkene is met zijn familie eigenaar van 4 winkelpanden aan de Grotestraat en Raadhuisplein. Samen zien ze in de toekomst de mogelijkheid om hier een doorgang tussen hun eigen winkelpanden te maken voor het winkelend publiek richting de parkeerplaats van de supermarkt. Gezien de bestaande bebouwing is dit plan de enige mogelijkheid om een corridor te creëren tussen deze winkelstraat in Drunen en de permanente parkeermogelijkheden aan de Aalbersestraat.

Kaders (beleid en wettelijk)

Artikel 9 van de Wegenwet geeft u de bevoegdheid om een weg aan de openbaarheid te onttrekken. Uw besluit moet worden meegedeeld aan Gedeputeerde Staten van de provincie.

Overige informatie

De steeg is een doodlopende weg, die wordt gebruikt om de garagebox op het perceel Raadhuisplein 21b en de achterzijde van het perceel Grotestraat 129a en 129b te bereiken. De garageboxen krijgen met het ingediende bouwplan een andere bestemming, waardoor het niet nodig is dat ze nog langer toegankelijk zijn. Daarnaast ligt de tuinpoort van Grotestraat 129a en 129b aan de steeg.

Wij vinden het vrijhouden van de nooddeur van de supermarkt EMTÉ zo essentieel dat wij hebben besloten om het openbare karakter van het voorste gedeelte van de steeg te behouden. Dat deel willen wij daarom niet verkopen.

De plannen van de initiatiefnemers zijn allebei van toegevoegde waarde voor het centrum van Drunen. Wij zijn daarom bereid om het achterste gedeelte van de steeg te splitsen en aan elke partij, op basis van een door hen in te dienen gezamenlijk voorstel, een nader te bepalen deel te verkopen. Zo kunnen beide plannen worden gerealiseerd. Dit gezamenlijke voorstel van de initiatiefnemers moet er uiterlijk 16 oktober aanstaande zijn en dan ook onze goedkeuring krijgen.

Het betrokken gedeelte van de steeg (zie de bijgevoegde situatietekening) behoort tot de openbare ruimte en moet hiervoor aan de openbaarheid te worden onttrokken. Met name de horecaondernemer heeft haast met zijn plan en wij stellen u daarom voor om over de onttrekking aan de openbaarheid op 30 oktober aanstaande te besluiten. Mocht er voor die tijd echter geen overeenstemming zijn over de voorgenomen verkoop dan zullen wij u vragen om dit voorstel buiten behandeling te stellen.

Inzet van middelen

Dit voorstel heeft op zichzelf geen financiële gevolgen.

De verkoopopbrengst van het perceel komt ten gunste van de taakstelling verkoop gemeentelijke eigendommen. Alle bijkomende kosten (bijvoorbeeld notariskosten) zijn voor rekening van de verzoekers.

Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel.

Afweging

Bij het door u te nemen besluit moeten de belangen van de verzoekers worden afgewogen tegen het algemeen belang van toegankelijke wegen en de supermarkt EMTÉ.

Zoals opgemerkt, is het vrijhouden van de nooddeur van de EMTÉ absoluut noodzakelijk en een essentieel belang. Dit geldt niet voor het achterste deel van de steeg dat nu slechts een functie heeft voor de bereikbaarheid van de percelen van verzoekers. Het belang van openbaarheid van dit deel is er daarom

feitelijk niet. Het is weliswaar mogelijk dat er in de toekomst over een deel van de grond een doorgang voor winkelend publiek zal ontstaan, maar dat is dan aan de eigenaar van het perceel en hij kan dit gewoon realiseren op 'eigen terrein'. Een deel van de hiervoor benodigde grond is nu al particulier eigendom en het is niet in het belang van de gemeente om hier in de komende jaren nog een klein reststrookje openbare grond in eigendom te hebben en dit te moeten onderhouden. Wij stellen daarom voor om het achterste deel van de steeg (vanaf de nooddeur EMTÉ) volledig te onttrekken aan de openbaarheid.

Qua bestemmingsplan levert het onttrekken van (een gedeelte van) de steeg geen problemen op. In het geldende bestemmingsplan heeft de steeg de bestemming 'Centrum'. Hieronder valt zowel de functie verkeer als bedrijf/detailhandel.

Procedure / vervolgstappen

Zoals wij hiervoor al hebben opgemerkt willen de eigenaren van perceel Raadhuisplein 21b hun bouwplan snel realiseren. Om die reden hebben wij ervoor gekozen om dit voorstel nu aan u voor te leggen, wetende dat er in de komende weken tot aan uw vergadering van 30 oktober nog uitsluitel moet komen over de voorgenomen verkoop. Mochten wij niet tot tijdig tot overeenstemming komen dan zullen wij u vragen om het voorstel buiten behandeling te laten.

Tegen uw besluit staan de bezwaar- en beroepsmogelijkheden uit de Algemene wet bestuursrecht open.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. R.H. Augusteijn

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 30 oktober 2018;

gezien het voorstel van het college van 25 september 2018;

gelet op artikel 9 van de Wegenwet;

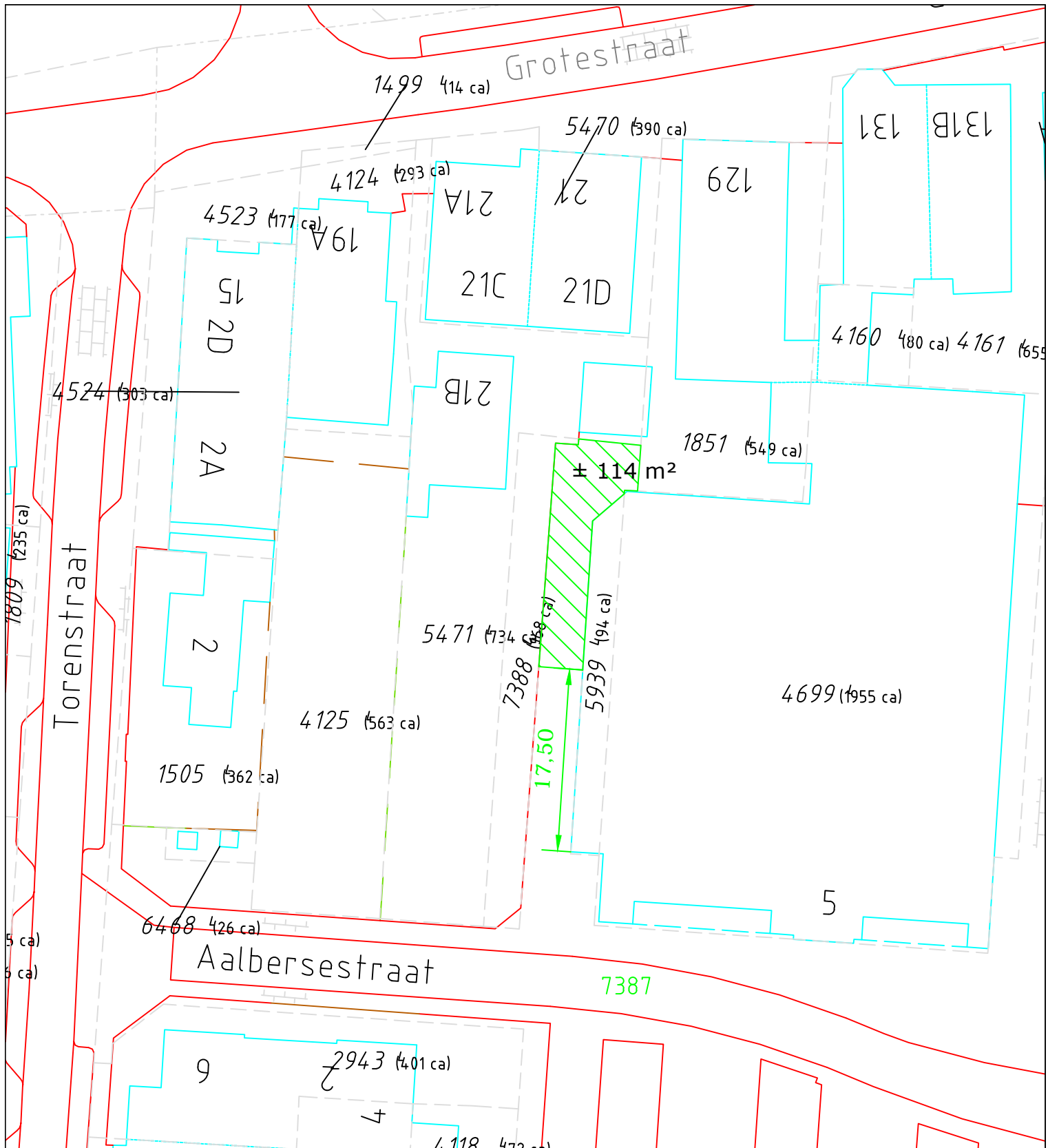
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drunen, sectie L, nummer 7387, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening, te onttrekken aan de openbaarheid.

de griffier,

mw. drs. F.E.H.M. Backerra



Cluster Vastgoed

naam :	-	datum en paraaf:
adres :	-	koper:
postcode :	-	verkoper:
woonplaats :	-	

kadas. gemeente	sectie	nummer	blad
DNN00	L	7387ged	1/1
formaat:	A4		
schaal:	1:500		
kavelnummer:	nvt		
oppervlakte:	ca. 114 m2		
getekend:	RR		
datum:	13-08-2018		

De auteursrechten van de grootschalige basiskaart Nederland (GBKN) en de kadastrale kaart berusten bij de Staat der Nederlanden. Krachtens dit auteursrecht mogen de gbkn en de kadastrale gegevens niet aan derden ter beschikking worden gesteld. Voor eventueel blijvende onvolledigheden of onjuistheden wordt door de gemeente Heusden geen enkele aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid aanvaard.