

Adviesnota burgemeester en wethouders

Beleidsprogramma: 3.1 Omgeving
Domein: Domein Fysiek
Zaakdossiernummer: ZK24.02434
Documentnummer: 2024.16821
Portefeuillehouder: A.J.L. Meulenstein

Mede geadviseerd door: Domein Fysiek
Overlegd met portefeuillehouder: Ja
Overlegd met n.v.t.
Termijn gebonden: Nee
Datum: 5 november 2024

Gemeenteraad		Data	Communicatie extern	
Beeldvormende avond			Persinformatie	
Ter kennisname			Bekendmaking	
Opiniërend			Persgesprek	
Besluitvormend			Inspraak	

Onderwerp:

Adviesnota over de verkoop van een stuk gemeentegrond gelegen nabij de Ierlandstraat 18 te Kaatsheuvel, aan de eigenaar van de Ierlandstraat 18 te Kaatsheuvel.

Voorstel

- In te stemmen met de verkoop van een stuk gemeentegrond voor een bedrag van € 35.840,- aan de eigenaar van de Ierlandstraat 18 te Kaatsheuvel, gelegen ten zuiden van het perceel Ierlandstraat 18 te Kaatsheuvel ten behoeve van het realiseren van minimaal 12 parkeerplaatsen.
- In te stemmen met de inhoud van bijgevoegde koopovereenkomst.

Toelichting

De gemeente Loon op Zand verkoopt een stuk gemeentegrond, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie L, nummers 4807 gedeeltelijk en 4810 gedeeltelijk, aan de eigenaar van het aangrenzende perceel Ierlandstraat 18 te Kaatsheuvel. Op de verkochte grond zal koper minimaal 12 parkeerplaatsen realiseren, om het parkeerprobleem op eigen terrein te optimaliseren en daarmee de parkeeroverlast in de directe omgeving te minimaliseren.

Inleiding

Vanaf eind 2022 heeft de eigenaar van de Ierlandstraat 18 aangegeven een parkeerprobleem te hebben op eigen terrein. Vanuit de werkgroep Keurmerk Veilig Ondernemen van de gebiedscommissie bedrijvenpark Kaatsheuvel, zijn klachten gekomen over de parkeerdruk in de Ierlandstraat, die ontstaat vanuit het bedrijf aan de Ierlandstraat 18. Uit nader onderzoek blijkt dat destijds bij de vergunningverlening een onjuiste parkeernorm is gehanteerd.

Beoogd effect

Het verkopen van een strook grond aan de eigenaar van de Ierlandstraat 18 gelegen nabij de Ierlandstraat 18 te Kaatsheuvel, ten behoeve van het realiseren van minimaal 12 parkeerplaatsen, om daarmee het parkeerprobleem en de parkeeroverlast te minimaliseren.

Argumenten

1.1 Hiermee naderen we de parkeernorm zoals die had moeten worden toegepast

Aan de norm wordt nog steeds niet voldaan, maar de eigenaar van de Ierlandstraat 18 heeft aangegeven aan 12 parkeerplaatsen genoeg te hebben.

1.2 Hiermee het parkeerprobleem op eigen terrein wordt geoptimaliseerd en daarmee wordt tevens de parkeeroverlast in de directe omgeving geminimaliseerd

Koper zal na de aankoop van de grond, minimaal 12 parkeerplaatsen realiseren op de aangekochte grond. Dit is contractueel vastgelegd in bijgevoegde koopovereenkomst.

Door de realisatie van de nieuwe parkeerplaatsen, voorziet koper geen parkeerprobleem meer.

1.3 *Het doel van de grondverkoop past in het bestemmingsplan*

In de geldende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied 2" (als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) heeft de betreffende grond de bestemming "Groen". Het realiseren van parkeerplaatsen past binnen deze bestemming.

1.4 *Er geen bezwaren zijn ten aanzien van kabels en leidingen*

Uit de gegevens van het KLIC onderzoek blijkt dat in de grond die de eigenaar van de Ierlandstraat 18 wenst aan te kopen, geen kabels en/of leidingen liggen.

1.5 *Er geen bezwaren zijn vanuit Infra voor de verkoop van de grond*

Er is gekeken naar verkeerskundige overwegingen en vanuit groen. Vanuit beide disciplines zijn geen bezwaren tegen de verkoop van de grond.

1.6 *De strook grond uitsluitend ontsloten kan worden via het perceel aan de Ierlandstraat 18*

In bijgevoegde koopovereenkomst is opgenomen dat koper na de levering van de grond, uitsluitend gebruik blijft maken van de huidige vergunde ontsluitingen aan de Ierlandstraat en ter hoogte van de Andorrastraat 1.

1.7 *De kans op precedentwerking is zeer gering*

In dit geval is er een onjuiste parkeernorm toegepast. De kans is nihil dat er nog een verzoek binnenkomt, waarbij sprake is van een onjuiste toepassing van de parkeernorm

2.1 *Er gebruik gemaakt wordt van de standaard koopovereenkomst van de gemeente*

Bijgevoegde overeenkomst is een standaard koopovereenkomst die de gemeente hanteert bij de verkoop van percelen grond, niet zijnde snippergroen. De overeenkomst is toegespitst op de desbetreffende situatie.

Kanttekeningen

1.1 *In het Didam-arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen*

In deze situatie is de eigenaar van de Ierlandstraat 18 te Kaatsheuvel de enige geschikte gegadigde voor de aankoop van de grond. Het aan te kopen perceel grenst direct aan het perceel van de eigenaar en kan alleen maar ontsloten worden via het perceel van de eigenaar.

1.2 *Met de verkoop van de grond wordt niet volledig voldaan aan de parkeernorm*

De eigenaar van de Ierlandstraat 18 heeft aangegeven aan 12 parkeerplaatsen genoeg te hebben om het parkeerprobleem op eigen terrein te optimaliseren en daarmee de parkeeroverlast in de directe omgeving te minimaliseren.

1.3 *Hiermee wordt de groenstrook deels opgeofferd voor parkeerplaatsen*

Na de verkoop van de grond blijft er nog groene buffer behouden van minimaal 5 meter diep. Hierdoor blijft een robuuste, duurzame groene afscheiding behouden tussen het bedrijvenpark en de woningen aan de Antoniusstraat.

2.1 *Er kan ook een andere overeenkomst gesloten worden tussen de gemeente en de eigenaar van de Ierlandstraat 18*

De gemeente kan met de eigenaar van de Ierlandstraat 18 ook een recht van opstal, huurovereenkomst of een andere overeenkomst afsluiten, in plaats van een koopovereenkomst. Echter de aankoop van het perceel geeft de koper de meeste zekerheid voor zijn investering in het aanleggen van de parkeerplaatsen. Na de aankoop is koper volledig zelf verantwoordelijk voor de aanleg, het beheer en het onderhoud daarvan en hoeft de gemeente daar geen kosten meer voor te maken.

Afstemming met andere afdelingen/clusters:**Ondernemingsraad:**

Adviesnota hoeft niet aan de ondernemingsraad te worden aangeboden.

Personeel en organisatie consequenties:

Nee

I&A

Nee

Communicatie

De eigenaar van de Ierlandstraat 18 wordt per e-mail geïnformeerd over dit besluit.

Indien het college instemt met de verkoop, zal er een kennisgeving worden gepubliceerd met het voornemen om de grond te verkopen aan de eigenaar van de Ierlandstraat 18 ten behoeve van de aanleg van minimaal 12 parkeerplaatsen. Met deze kennisgeving wordt uitvoering gegeven aan de publicatieverplichting zoals verwoord in het arrest van de Hoge raad van 26 november 2021 (Didam-arrest ECLI:NL:HR:2021:1778).

Bestuurlijk-juridische aspecten

Ja, dit voorstel heeft juridische aspecten. Het aangaan van een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Besluiten tot een privaatrechtelijke rechtshandeling is een bevoegdheid van uw college op grond van art. 160 lid 1 sub e Gemeentewet.

Financiën

De standaard grondprijs voor bedrijfsgrond is conform de Nota Grondprijzen Loon op Zand 2022, € 160,00 per m². Dit betekent dat de voorgenomen grondverkoop aan de eigenaar van de Ierlandstraat 18 een opbrengst oplevert van 224 m² x € 160,00 = € 35.840,-

De financiële consequenties worden in de slotwijziging 2024 verwerkt.

Bijlagen

Definitieve concept koopovereenkomst (2024.16818)

Verkooptekening (2024.16727)