

Adviesnota burgemeester en wethouders

Beleidsprogramma: 8. VHROSV
Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling
Samensteller: Guido Meij
Zaakdossiernummer: zk21.00828
Documentnummer: 2021.02791
Datum: 30 maart 2021

Portefeuillehouder: A.W.J. van Wel
Mede geadviseerd door: RO
Overlegd met portefeuillehouder: Ja
Overlegd met het MT: Nee
Termijn gebonden: Nee

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

Onderwerp:

Verkoop van het voormalige gemeentelijke opslagterrein plus een bosperceel aan de Bernsehoef en de ruil van diverse overhoeken.

Voorstel

1. De bijgevoegde conceptkoop-/ruilovereenkomst vast te stellen over de verkoop van het voormalig opslagterrein plus een bosperceel aan de Bernsehoef en de ruil van diverse overhoeken.

Openbare besluitenlijst

Het college verkoopt het voormalige gemeentelijke opslagterrein plus een bosperceel aan de Efteling en ruilt zogeheten overhoeken.

Inleiding

Opslagterrein Bernsehoef

We gebruiken het gemeentelijk opslagterrein aan de Bernsehoef in Kaatsheuvel al jaren niet meer. We verhuurden het de laatste jaren aan de Efteling voor de realisering van het Loonsche Land en aan de bouwer van het Bruisend Dorpshart. Nu ligt het er alweer een tijd verlaten bij.

Bosperceel

Het bosperceel is al vanaf 1997 in gebruik bij Golfeling B.V. (lees: de Efteling) voor het golfpark.

Overhoeken

Onder 'overhoeken' verstaan we kleine stukjes grond die her en der in de gemeente aanwezig zijn en die eigenlijk bij een ander in eigendom behoren. Bijvoorbeeld een stukje openbare weg dat in particuliere eigendom (in casu Efteling) is, maar eigenlijk bij de gemeente thuishoort.

Beoogd effect

Door het vaststellen van de conceptkoop-/ruilovereenkomst ontstaat er een titel voor juridische levering van voormeld opslagterrein en bosperceel aan de Efteling en de juridische levering over en weer van de overhoeken.

Argumenten

1.1 We gebruiken het opslagterrein al jaren niet meer.

Voor eventuele opslag gebruikt de gemeente haar eigen gemeentewerf. Het terrein zelf verloedert en de erfafscheiding gaat kapot. Dit brengt (onderhouds)kosten met zich mee. Omdat we het terrein niet gebruiken en er nauwelijks toezicht is, ontstaat er bovendien langzamerhand een situatie van onveiligheid. Er zijn weliswaar nog geen signalen dat er niet-toelaatbare dingen gebeuren, maar bij verdere verloedering kan dat zeker het geval worden.

1.2 Omdat de Efteling het bosperceel al jarenlang om niet in gebruik heeft, is het beter om het perceel te verkopen.

De gemeente heeft dit perceel zelf niet nodig.

1.3 De overhoeken behoren bij de partij die daarbij baat heeft.

Gebleken is dat diverse overhoeken in eigendom bij de Efteling zijn, maar die eigenlijk bij de gemeente in eigendom behoren en omgekeerd. Het ligt dan voor de hand om deze overhoeken juridisch over te dragen aan de partij die daarbij baat heeft.

Kanttekeningen

1.1 Door verkoop van het opslagterrein aan de Efteling heeft de gemeente geen invloed meer op het gebruik, anders dan toezicht en mogelijk handhaven op basis van het bestemmingsplan.

Zoals bekend zijn de gemeente en de Efteling bezig het nieuwe en vastgestelde bestemmingsplan 'Wereld van de Efteling 2030' onherroepelijk te krijgen. Aanvankelijk bestond het idee op de het opslagterrein een camperplaats te realiseren. In het herstelbesluit bestemmingsplan 'Wereld van de Efteling 2030' van 2021 halen we dit perceel uit het plangebied. Dit houdt in dat ter plaatse de bestemming 'Bedrijf' weer van toepassing is.

1.2 De Efteling heeft bedongen dat het op het terrein aanwezige teerhoudend asfalt vóór juridische overdracht verwijderd moet zijn.

Het terrein is gedeeltelijk verhard. De toplaag daarvan blijkt te zijn bedekt met teerhoudend asfalt. De Efteling verlangt dat dat teerhoudend asfalt, voordat er eigendomsoverdracht plaatsvindt, verwijderd is.

Grondverzetsbedrijf Verhagen heeft geoffreerd dat teerhoudend asfalt te verwijderen € 18.120,- exclusief btw. Dat gaat dus ten koste van de opbrengst, zie hierna bij het kopje

Financiën.

Afstemming met andere afdelingen/clusters:

Niet van toepassing.

Ondernemingsraad:

Adviesnota hoeft niet aan de ondernemingsraad te worden aangeboden.

Personeel en organisatie consequenties:

Nee

I&A

Nee

Communicatie

Niet van toepassing.

Bestuurlijk-juridische aspecten

Nee

Financiën

Elke partij draagt haar eigen transactiekosten (notariskosten en kadasterkosten) en belastingen over hetgeen zij verkrijgt. De gemeente is vrijgesteld van het betalen van overdrachtsbelasting.

De opbrengst is als volgt opgebouwd:

De verkoopprijzen bedragen:

a.	van het opslagterrein (taxatie Gloudemans)	€ 100.900,-
b.	van het bosperceel (taxatie Gloudemans)	€ 7.065,-
c.	van overhoeken van gemeente naar Efteling	€ 1,-
d.	van overhoeken van Efteling naar gemeente	€ 1,- (minus)
Totaal door gemeente te ontvangen		€ 107.965,-

Geschatte transactiekosten	€ 1.500,- (minus)
<u>Verwijderen teerhoudend asfalt volgens offerte</u>	<u>€ 18.120,- (ex btw)(minus)</u>
Totaalopbrengst	€ 88.345,-

De hierboven genoemde kosten en opbrengsten verantwoordt op grootboeknummer '6830200 exploitatie gronden'. Vervolgens de netto-opbrengst overboeken naar de 'reserve planherziening'.

Bijlagen

1. conceptkoop-/ruilovereenkomst.