

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoop percelen grond nabij Sluisstraat 16 (project Sluiskwartier)

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-05-2022
Notanummer	: 2022-391
Datum	: 10-05-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Rorink,
Bijlage(n)	: 202107262 gvk sluisstraat 16.pdf, Concept ontwerp openbare ruimte rondom buitengracht (geen recht aan te ontlenen).pdf, Koopovereenkomst.door koper ondertekend.pdf

Parafering

03-05-2022: Wethouder03-05-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 04-05-2022: Directeur

Definitieve akkoord

11-05-2022

B & W d.d.: 10-05-2022

Besluit

1. te verkopen aan de eigenaren van het perceel Sluisstraat 16, een strook grond, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 11447 (ged.) en 11448 (ged.) met een oppervlakte van circa 115 m2 en een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Deventer, nummer 12714 (ged.) met een oppervlakte van circa 43 m2
2. de bijgevoegde koopovereenkomst hiertoe vast te stellen
3. het besluit vast te stellen en te ondertekenen
4. het verkoopresultaat zal ten gunste worden gebracht van de grondexploitatie van het project Sluiskwartier

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de door de koper ondertekende koopovereenkomst.

Inleiding

Ter uitvoering van het Ontwikkelplan Sluiskwartier is de gemeente sinds geruime tijd in gesprek met belanghebbenden (eigenaren Sluisstraat 16) over de ontwikkeling van het project Sluiskwartier en de mogelijkheid van verkoop van percelen grond. Het gaat om de volgende percelen (zie bijgevoegde verkooptekening):

* een strook van circa 115 m2 tussen de woningen Sluisstraat 16 en 10. Deze strook heeft de bestemming verkeer/verblijfgebied. Op basis van een externe taxatie is deze strook gewaardeerd op € 8.500,- k.k.;

* een strook van circa 43 m2 grenzend aan de tuin Sluisstraat 16, richting de buitengracht. Dit perceel was door belanghebbende reeds in gebruik genomen. Dit perceel heeft de bestemming groen. Daarnaast geldt er op dit perceel de

functie "vrijwaringszone-dijk". De reststroken of percelen die niet vallen onder het Uitgiftebeleid Snippergroen kunnen o.b.v. de grondprijzenbrief verkocht worden voor € 75,- per m², dat betekent 43 m² x € 75,- = € 3.225,- k.k.

Bovengenoemde percelen zijn niet benodigd voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier. Belanghebbenden hadden al geruime tijd percelen grond van de gemeente in gebruik genomen. Door deze verkoop zullen belanghebbenden het gebruik van een deel van deze percelen opheffen. Hierdoor kan de gemeente de "terugkeer" van de sluis regelen en kan het gebied rondom de buitengracht heringericht worden zoals vastgesteld in het Ontwikkelplan Sluiskwartier (zie bijgaande concept inrichtingsplan).

Met belanghebbenden is overeenstemming bereikt over deze verkoop. Belanghebbenden hebben de koopovereenkomst ondertekend. Het voornemen tot verkoop is vanaf 25 maart 2022 in het kader van het Didam-arrest voor een ieder openbaar gemaakt. Er zijn geen vragen ingekomen met betrekking tot dit voornemen. Ook is er binnen 20 kalenderdagen geen kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel aangespannen. Op basis van het door uw college vastgesteld Bibob-beleid heeft er een Bibob-screening plaatsgevonden. Er staat nu niets in de weg om deze transactie af te ronden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het opheffen van een deel van de reeds in gebruik genomen percelen door belanghebbenden kan uitvoering worden gegeven aan hetgeen door de raad is vastgesteld in het Ontwikkelplan Sluiskwartier, dat wil zeggen dat de beoogde inrichting rondom de buitengracht kan plaatsvinden. Daarnaast wordt met deze verkoop meegewerkt aan het verzoek van belanghebbenden.

Kader

Grondprijzenbrief 2021/2022
Ontwikkelplan Sluiskwartier

Betrokken partijen en participatie

Met de eigenaren is overeenstemming bereikt over deze verkoop.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * de onderhavige te verkopen percelen zijn niet benodigd voor de herontwikkeling van het Sluiskwartier;
- * door deze verkoop wordt het oneigenlijk gebruik van de percelen opgeheven;
- * met deze verkoop wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van belanghebbenden;
- * verkoop vindt plaats tegen marktconforme waarde;
- * er heeft een Bibob-onderzoek plaatsgevonden; vanuit het perspectief van de wet Bibob zijn er geen bijzonderheden naar voren gekomen die het aangaan van de vastgoedovereenkomst in de weg staan.

Financiële consequenties en dekking

Er is met belanghebbenden overeenstemming bereikt over de koopsom. De verkoop zal plaatsvinden voor een totale koopsom van € 11.725,- k.k. (€ 8.500,- + € 3.225,-) op basis van de huidige bestemmingen van de percelen. In de overeenkomst is een nabetalingsregeling opgenomen waarin is aangegeven dat indien de kopers binnen 10 jaar na eigendomsoverdracht deze bestemmingen laten wijzigen in een meer lucratieve bestemming of functie er een bijbetaling verschuldigd is.

Op onderhavige percelen rust geen boekwaarde. De positieve verkoopopbrengst van € 11.725,- is ten gunste van het project Sluiskwartier.

Openbaarmaking en communicatie

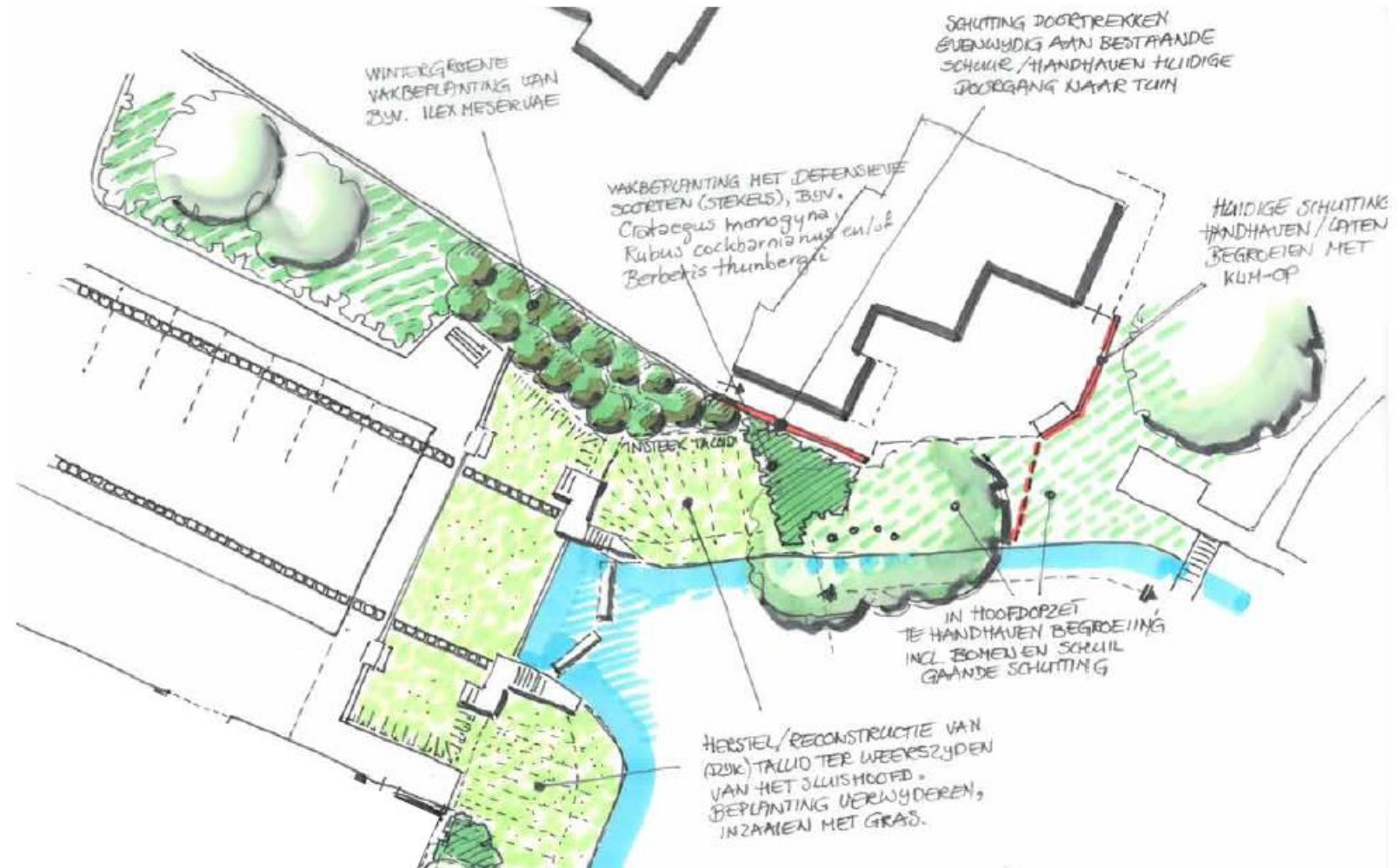
De nota en het besluit kunnen na vaststelling openbaar worden gemaakt m.u.v. de door kopers ondertekende koopovereenkomst.

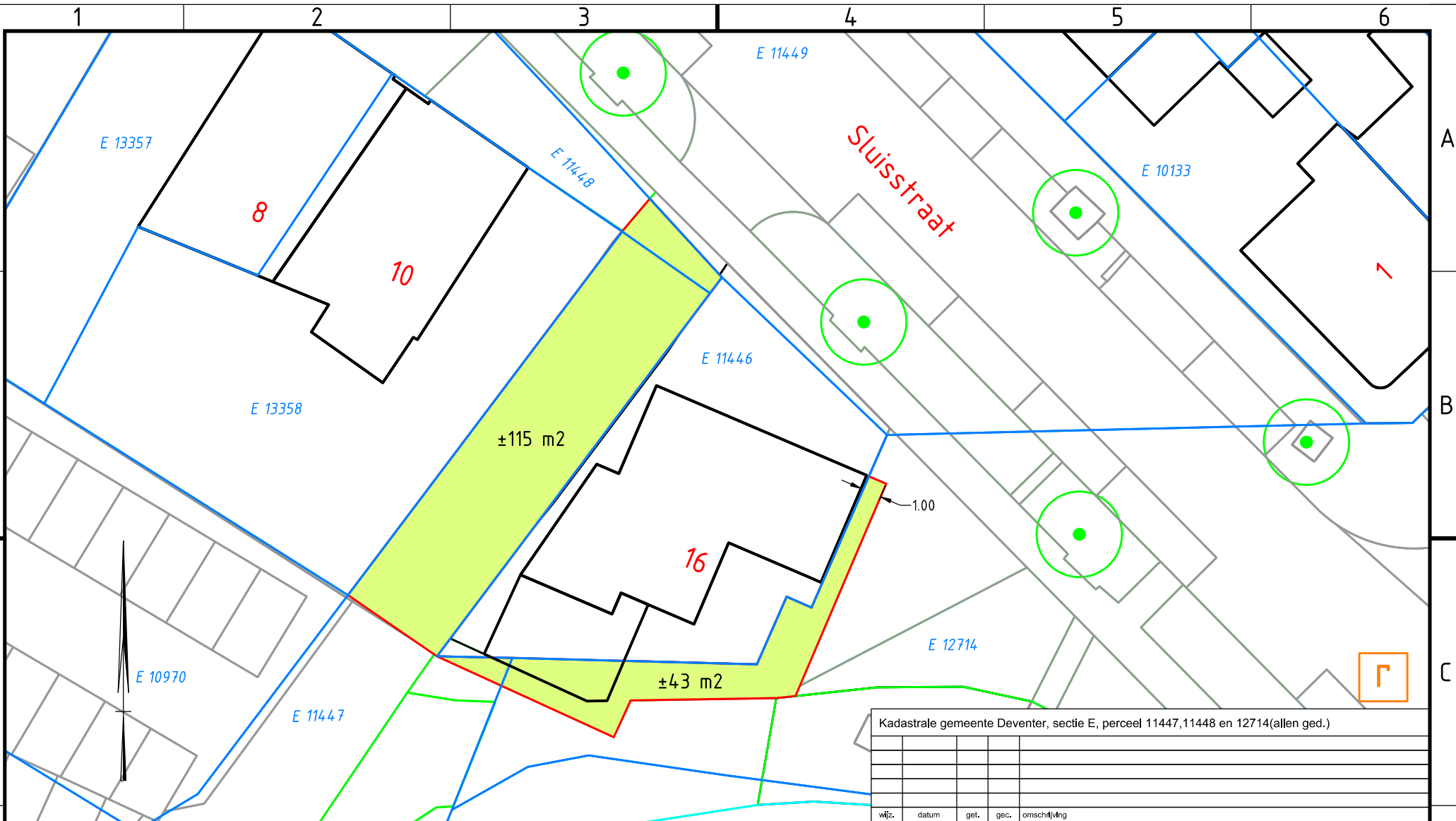
Aanpak en uitvoering

Na uw besluit zal de overdracht verder afgewikkeld worden.

aanpassingen inrichtingsplan rondom buitengracht

schaal 1 op 500





Kadastrale gemeente Deventer, sectie E, perceel 11447,11448 en 12714(allen ged.)

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever:		Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)		schaal : 1:250
project :		Sluisstraat 16		afmeting : A4
onderwerp :		Grondverkoop		get. HL
				opdr. ED
				datum : 26 juli 2021
				tec.
				tekeningnummer :
				202107262
				blad :
				1 van 1



Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving (IBL)

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911
e-mail gemeente@deventer.nl