

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoop standplaats en percelen grond Stalpaert van der Wielenstraat 2

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 28-03-2023
Notanummer	: 2023-215
Datum	: 28-03-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20221203 Vaststellingsovereenkomst Palts_getekende versie.pdf

### Parafering

<li>20-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>21-03-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 22-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

29-03-2023

B & W d.d.: 28-03-2023

### Besluit

1. Te verkopen aan de huurder de gehuurde standplaats, plaatselijk bekend Stalpaert van der Wielenstraat 2, 7412 MT te Deventer met een oppervlakte van circa 281 m2, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A, nummer 8044 (ged.), zoals op de bij de vaststellingsovereenkomst behorende tekening aangegeven is met een A
2. Te verkopen aan betreffende huurder een deel van de naast de standplaats gelegen percelen grond, kadastraal bekend, sectie A, nummer 8044 (ged), zoals op de bij de vaststellingsovereenkomst behorende tekening met aangegeven is met een B (circa 93 m2) en D (circa 119 m2)
3. Hiervoor dit verkoopbesluit vast te stellen en te ondertekenen
4. Het positieve verkoopresultaat van de verkopen genoemd onder 1 te storten in de reserve kapitaallasten woonwagens
5. Het positieve verkoopresultaat van de verkopen genoemd onder 2 ten gunste te brengen van de programma Leefomgeving (product 28), Landschappelijke elementen
6. De taakbegroting te wijzigen en de Raad voor te stellen bij de eerstvolgende kwartaalrapportage de programmabegroting vast te stellen
7. De nota en het besluit openbaar te maken m.u.v. de door partijen getekende vaststellingsovereenkomst

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de met de huurder gesloten vaststellingsovereenkomst

### Inleiding

In uw vergadering van 29 november 2022 (2022-1020) heeft uw college ingestemd met de vaststellingsovereenkomst Stalpaert van der Wielenstraat 2 te Deventer. Reden hiervoor was het sinds 2006 opgestarte handhavingdossier op en rondom

betreffende standplaats. Op 3 december 2022 is deze vaststellingsovereenkomst door de gemeente ondertekend. Hierin zijn zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke afspraken vastgelegd met betrekking tot o.a.

Publiekrecht:

- \* indienen Wabo-aanvraag ter legalisatie van een aantal illegale bouwwerken;
- \* inspanningsverplichting gemeente m.b.t. legalisering van een aantal illegaal geplaatste bouwwerken.

De omgevingsvergunning is verleend en indien er geen bezwaren worden ingediend, na 23 maart onherroepelijk.

Privaatrecht:

- \* de verkoop van de woonwagenstandplaats aan de Stalpaert van der Wielenstraat 2 en een tweetal percelen grond grenzend aan deze standplaats;

Verplicht onderdeel bij een vastgoedtransactie is een Bibob-onderzoek. Dat onderzoek is afgerond zodat het verkoopproces vervolgd kan worden. In het kader van het Didam-arrest dient een één-op-één verkoop gepubliceerd te worden. Uw voornemen tot verkoop is op 13 februari gepubliceerd. Binnen 20 kalenderdagen na publicatie kan men een kort geding indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle. Deze termijn verloopt 5 maart 2023. Er hier geen gebruik van gemaakt.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Beoogd resultaat is de verkoop van de standplaats en de naastgelegen percelen aan de huurder en legalisering van het chalet door de verleende omgevingsvergunning (in de lijn van de uitspraken d.d. 28-01-2022 van de rechtbank).

### **Kader**

Bestemmingsplan  
Uitspraak rechtbank  
Beleidsnotitie woonwag en standplaatsen 2018  
Grondprijzenbrief 2022

### **Betrokken partijen en participatie**

Met de betrokkene is door het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst wilsovereenstemming bereikt over de verkoop van de standplaats/de percelen en het opheffen van illegaal geplaatste bouwwerken.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- \* Door de verleende omgevingsvergunning is een aanvaardbare en juridische legale ruimtelijke situatie bereikt. Hiermee is een langdurige kwestie tot een eind gebracht;
- \* De huidige op de locatie aanwezige opstallen zijn hiermee vergund, zodat de locatie nu "op orde" is.
- \* Onderdeel bij verkoop van de standplaats is een Bibob-onderzoek; op basis van

dit onderzoek zijn er geen belemmeringen zodat het verkoopproces nu vervolgd kan worden;

\* In het kader van het Didam-arrest is deze voorgenomen verkoop gepubliceerd; er is geen kort geding ingediend bij de rechtbank tegen dit voornemen.

Tegen:

\* In de beleidsnotitie woonwagen en standplaatsen 2018 zijn uitgangspunten opgenomen voor verkoop aan de zittende huurder. Een van deze uitgangspunten is dat op de onderhavige locatie nog voldoende huurstandplaatsen overblijven. In dit geval kan daar niet aan worden voldoen omdat er op deze locatie sprake is van 1 standplaats. Echter de gemeente heeft op de locatie Roessinkspad een tweetal nieuwe huurstandplaatsen gerealiseerd en Stichting Woonwagengebeheer Deventer heeft in de Rivierwijk onlangs ook een tweetal huurstandplaatsen gerealiseerd. In het project Steenbrugge zal bouwgrond verkocht worden aan Stichting Woonwagengebeheer Deventer t.b.v. de realisatie van een zestal sociale huurstandplaatsen.

### **Financiële consequenties en dekking**

In de vaststellingsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de koopsommen voor de standplaats en de percelen grond. Deze koopsommen zijn gebaseerd op de grondprijzenbrief 2022 en dus marktconform.

Op basis van de grondprijzenbrief heeft een standplaats met een afmeting tot 240 m<sup>2</sup> een vaste prijs van € 20.000,- k.k. Ieder vierkante meter daarboven kost € 200,- per m<sup>2</sup>. De standplaats heeft een oppervlakte van 281 m<sup>2</sup>. Overeengekomen koopsom voor de standplaats is € 28.200,- k.k. (€ 20.000,- + € 8.200,- (41 m<sup>2</sup> + € 200,-)). Er rust geen boekwaarde op deze standplaats, zodat de koopsom van ad € 28.200,- een positief netto verkoopresultaat oplevert. Dit bedrag wordt gestort in de reserve kapitaallasten woonwagens.

Voor de verkoop van de percelen grond circa 91 m<sup>2</sup> (deel voormalig oprit naar voormalig achterliggende standplaats) en 119 m<sup>2</sup> (openbaar groen), totaal 212 m<sup>2</sup> is een koopsom van € 21.150,- overeengekomen (uitgangspunt snippergroen-prijs). De koopsom van € 21.150,- komt ten gunste van de programma Leefomgeving (product 28), Landschappelijke elementen.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit kunnen openbaar worden gemaakt m.u.v. de door partijen ondertekende vaststellingsovereenkomst.

### **Aanpak en uitvoering**

Na uw besluitvorming kan de eigendomsoverdracht plaatsvinden.

Aandachtspunt na eigendomsoverdracht:

In artikel 18.2 van de Vaststellingsovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat nadat volledige uitvoering is gegeven aan hetgeen conform de overeenkomst is overeengekomen, partijen binnen 2 weken na levering van het Registergoed, hun Hoger Beroepschriften bij de Afdeling intrekken en het Geschil daarmee beëindigen.