
Onderwerp Grondverkoop Smakterheide 1

Zaaknummer

B & W datum

Naam steller

24 oktober 2023

Cynthia Ramesar/ Lieke van
Lieshout

Teammanager

Team

Portefeuillehouder

Veronique Nabben

Ruimtelijke Ontwikkeling

Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder

Op 17 oktober 2023/ akkoord

Openbaarheid

Deze adviesnota is openbaar met uitzondering van bijlagen 1 en 3 wegens privacy-redenen

Bevoegd orgaan

B & W

ADVIES

1. Ca. 1.000 m2 grond, gelegen hoek Metaalweg/Spurkt, te verkopen conform bijgaande grondaanbieding, acceptatie, conceptbesluit en tekening nummer 202307313, d.d. 26 juli 2023.

Inleiding

In uw vergadering van 29 november 2011 heeft u ingestemd met de verkoop van ca. 3.707 m² grond, gelegen in het bestemmingsplan Smakterheide 1, aan een indertijd in Leunen gevestigde hovenier, bestratings- en grondverzetbedrijf. Koper heeft op dit aan de Spurkt gelegen terrein een loods voor grondverzetmachines gerealiseerd. Verder wordt het terrein gebruikt voor met name buitenopslag van zand, steen enz. Omdat er, in de vorm van de hoogspanningsmast en vanuit het gasstation, beperkingen bestonden en ook omdat het 'niet echt een gewilde locatie was', is de 3.707 m² grond indertijd verkocht voor € 47,50/m², exclusief btw.

In 2017 is het naastgelegen perceel, groot ca. 3.237 m², tegen een totale prijs van € 146.233,50 exclusief btw, aanvullend verkocht. De zone (22,5 meter aan weerszijden van de centrale as leidingen) onder de hoogspanningsmast kon niet worden bebouwd. Ook golden daar beperkingen inzake opslag/aanleg boven 2,5 meter. Als gevolg van deze vigerende dubbelbestemming hoogspanning kon alleen een deel, groot ca. 729 m², worden bebouwd. Voor dit deel is dan ook wederom de verkoopprijs van € 47,50/m², exclusief btw, gehanteerd. Het overige deel is verkocht voor €44,50/m², ex btw.

Ten aanzien van de aangrenzende, op die hoek resterende, 1.000 m² grond, Metaalweg 1, die tot 14 december 2022 in erfpacht was uitgegeven, is aan koper een eerste recht tot koop verleend. Het heeft nogal wat voeten in de aarde gehad om dit perceel na het einde van de erfpacht vrij opgeleverd te krijgen. Inmiddels is dat gelukt. Onder voorbehoud van uw instemming is deze op bijgaande tekening nummer 202307313, d.d. 26 juli 2023, aangegeven 1.000 m² grond dan ook te koop aangeboden aan de omliggende eigenaar voor een totale prijs van € 46.552,00 exclusief btw. De verdeling in wel/niet te bebouwen deel en de prijsstelling uit 2017, respectievelijk € 47,50/m², €44,50/m², ex btw, is hier gehanteerd.

Beoogd resultaat

Verkoop van 1000 m² grond, gelegen in het bestemmingsplan Smakterheide 1, aan het aangrenzende bedrijf/de omliggende eigenaar ten behoeve van uitbreiding van zijn bedrijf.

Argumenten

- 1.1. De grondprijs betreft de eerder in 2017 overeengekomen prijs. Redenen om deze prijs wederom toe te passen zijn:
 - het perceel is geheel ingesloten door eigendom van de koper; hij is de enige gegadigde. Publicatie van de voorgenomen verkoop ingevolge het zogenaamde Didam-arrest heeft plaatsgevonden;
 - koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het legen, reinigen en het verwijderen van de nog aanwezige olieafscheider. Ook neemt koper de kosten voor het vlak maken van de te verkopen grond (inclusief het verwijderen van aanwezige kabels en leidingen) en het verwijderen van de inrit op gemeentelijke grond en die op grond van koper;
 - koper heeft een behulpzame rol vervuld in het traject met de voormalige erfpachter;
 - de grondprijs voor overige bedrijventerreinen zijn ook gelijk gebleven;
- 1.2. In de aanbieding was nog een ontbinding ten aanzien van mogelijke vervuiling van de bodem/het grondwater opgenomen. Inmiddels is er een rapport van Econsultancy, waaruit blijkt dat de grond geschikt is.

1.3. De voorgenomen uitbreiding/functie past binnen het bestemmingsplan Smakterheide 1.

Kanttekeningen of risico's

De risico's zijn in de overeenkomst verwerkt, waardoor er geen noemenswaardige risico's aanwezig zijn.

Communicatie

n.v.t.

Financiële gevolgen

De netto-opbrengst bedraagt € 46.552,00 exclusief btw en komt ten gunste van 'overige gronden stadsontwikkeling'.

Vervolgtraject besluitvorming

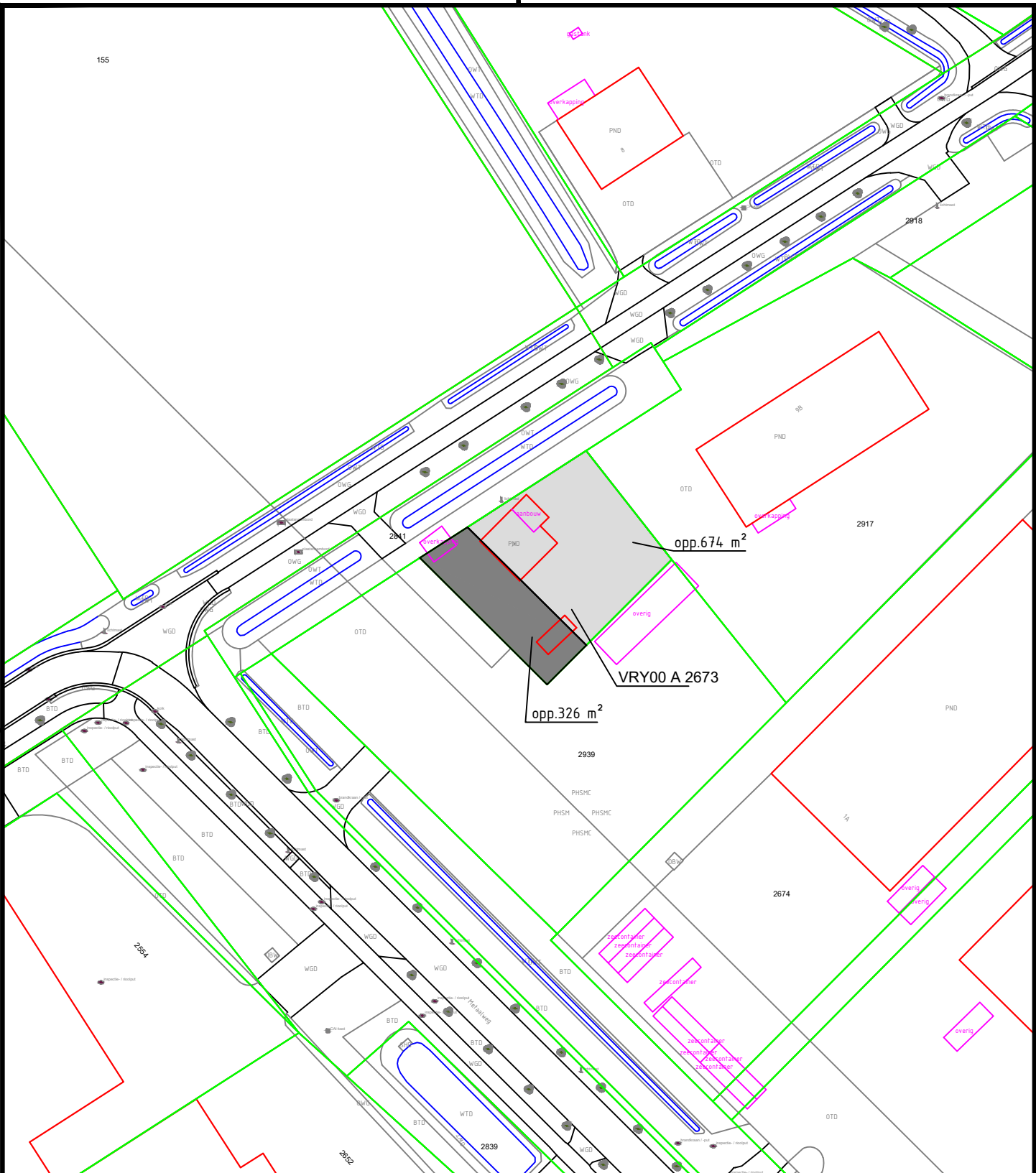
n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

- 1a. Grondaanbieding met 1b. verklaring van acceptatie;
2. Tekening nummer 202307313, d.d. 26 juli 2023;
3. Concept-besluit.



0		
Wijzigingsnr.	Datum	Omschrijving

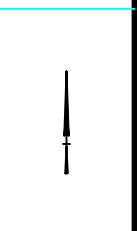
Status tekening: **CONCEPT**



Raadhuisstraat 1
Postbus 500
5800 AM Venray
Tel. (0478) 523 333
Fax (0478) 523 222
Email: gemeente@venray.nl

Project:
**verkoop grond a/d Spurkt
Metaalweg**

Onderdeel:
Smakterheide



Gecontr:	Bestand: 202307313_verkoop_grond_Metaalweg_A2673.dwg		
Auteur: ThvdE	Type: tekening	Projectnummer:	Aantal: 1
Formaat: A4	Schaal: 1:1000	Datum: 26-07-2023	Tekeningnummer: 202307313
Deze tekening is eigendom van de gemeente Venray, zonder haar toestemming mag niets van deze tekening worden gekopieerd, gebruikt of aan derden ter inzage worden gegeven.			Blad: 1