

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.082167 / D.1828855
Datum document	29 januari 2025
Onderwerp	Juridische levering grond stukje Keuchenius-oost
Opsteller	Noord, Richard van
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	3 februari 2025

Toelichting besluit

Advies	In te stemmen met: 1. de verkoop en levering van 1,26 m2 grond op de hoek Keucheniusstraat-Tuinstraat om-niet en kosten koper aan VJM Beheer en Projecten B.V. (Visser Bouw Maatschappij); 2. het vestigen van een recht van overhang ten behoeve van VJM Beheer en Projecten B.V. voor een balkon dat voor 3,69 m2 over gemeentegrond gesitueerd wordt (kosten voor rekening van de koper); Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de eind 2024 verleende omgevingsvergunning als ook de op 23 december 2021 gesloten Koop- en Realiseringsovereenkomst.
---------------	--

Gewijzigd besloten

Aanleiding

In december 2022 is grond geleverd aan VJM Beheer en Projecten B.V (Visser Bouw Maatschappij B.V.) overeenkomstig de gesloten Koop- en Realiseringsovereenkomst (KRO) ten behoeve van de ontwikkeling van de oostzijde Keucheniusstraat (**bijlage 1**). Daarbij zijn percelen overgedragen waarbij één hoekpuntje gelegen op de hoek Tuinstraat – Keucheniusstraat niet is meegenomen. Ook een balkon dat ter plaatse wordt aangebracht hangt deels over gemeentegrond.

Gelet op de gesloten KRO, de onherroepelijke omgevingsvergunning en het gegeven dat de werkzaamheden in uitvoering zijn is het wenselijk dit grond stukje over te dragen en een recht van overhang te sluiten.

In dit voorstel wordt u hierover geadviseerd.

Kaders

- Koop- en Realiseringsovereenkomst Keuchenius-oost Huizen 23 december 2021

- Nota Grondbeleid (2015)

In de nota Grondbeleid die door de raad op 1 oktober 2015 is vastgesteld, is bepaald dat grond met een geschatte grondwaarde van boven de € 20.000,- excl. btw voor de verkoop door een beëdigd taxateur getaxeerd moet worden. Aangezien de geschatte grondwaarde ruim onder de € 20.000 blijft, is deze bepaling niet van toepassing.

Reikwijdte artikel 169 Gemeentewet

Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel waarin is aangegeven hoe uw college wenst om te gaan met de procedure op grond van artikel 169 Gemeentewet. Hierin is geregeld wanneer een bevoegdheid als niet ingrijpend kan worden beschouwd.

Bepaald is dat als niet ingrijpend kan worden gezien:

“

De verkoop van grond in eigendom van de gemeente als bedoeld in de nota snippergroen of verkoop van grond ter grootte van maximaal 150 m²;

.....”

De nu voorliggende verkoop betreft ca. 1,26 m² grond. Dit betekent dat deze verkoop niet voor wensen en bedenkingen aan de raad hoeft te worden voorgelegd.

Doel/beoogd effect	Het doel van dit collegevoorstel is de grondsituatie ter plaatse te formaliseren. Het effect van dit voorstel is dat de bebouwing op grond van VJM Beheer en Projecten B.V (Visser Bouw Maatschappij B.V.) staat.
Argumenten	<i>Hiermee wordt de feitelijke vergunde situatie ook privaatrechtelijk geformaliseerd.</i> Zie bijlage 2 (tekening).
Kantttekeningen	Niet van toepassing.
Alternatieven	Naast de voorgestelde oplossing kan er voor gekozen worden om de hoek (zie bijlage 3) in zijn totaal over te dragen. Daarmee ontstaat een logischer perceel dan te kiezen voor de voorgestelde grondverkoop. Tegelijkertijd zorgt het voorgaande er ook voor dat aanwezige kabels en leidingen naast de aanwezige brandkraan, verlegd moeten worden. Ook sluit het niet aan bij de destijds gesloten KRO. Dit wordt dan ook niet voorgesteld.
Financiën	Overeenkomstig de gesloten KRO zijn de gronden eind 2022 al overgedragen en afgerekend. Dit stukje grond hoorde feitelijk onder deze levering. Voorgesteld wordt dan ook om de grond om-niet kosten koper (overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten en eventueel andere bijkomende kosten) over te dragen. De kosten voor het sluiten van een recht van overhang komen eveneens voor rekening van ontwikkelaar.
Participatie	Niet van toepassing.
Communicatie	Niet van toepassing.
Uitvoering en evaluatie	Indien uw college instemt met dit voorstel wordt een notaris opdracht verstrekt voor de formalisering. nb. Bezien wordt of voor de verkoop rekening dient te worden gehouden met het Didam arrest (publicatie). Bij de eerdere levering eind 2022 heeft deze publicatie namelijk al plaatsgevonden. Dat wordt afgestemd met ontwikkelaar als ook de beoogde notaris.

Geheimhouding | Niet van toepassing.

Mede geadviseerd door | Niet van toepassing.

Bijlagen	Bijlage 1	Koop- en Realiseringsovereenkomst Keuchenius-oost Huizen die op 23 december 2021
	Bijlage 2	Tekening grond verkoop
	Bijlage 3	Alternatief grond verkoop