

Onderwerp	Verkoop van een perceel grond aan Kwartel 2 te Raalte Noord voor uitbreiding supermarkt
Zaaknummer	14993-2024
B&W vergadering	16 juli 2024
Integrale advisering	Maaïke van der Veen (ruimtecoach) Jeroen Hoppenbrouwer (groen) Mirle Mondria (stedenbouwkundige) Christian Linthorst (vergunningverlener)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Pieter Brouwer

Bestuurssamenvatting

De Jumbo supermarkt aan de Kwartel in Raalte Noord heeft al jaren de wens om een grotere winkel te realiseren. Hiervoor is aankoop van een perceel gemeentegrond noodzakelijk en de eigenaar heeft hiervoor een verzoek ingediend. Er is overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder deze koop kan plaatsvinden. Uw college wordt voorgesteld met deze koop in te stemmen.

Beslispunten

Het College besluit:

1. In te stemmen met de verkoop van een perceel grond, gelegen aan de Kwartel 2 te Raalte kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie A, nummer 6377 (gedeeltelijk), met een grootte van circa 298 m², aan de eigenaar van het aangrenzende perceel, voor een prijs van € 149.000 exclusief belasting.
2. De publicatie van het voornemen tot verkoop te publiceren in het gemeenteblad om te voldoen aan de eisen gesteld in het Didam-arrest.

Besluit



Inleiding

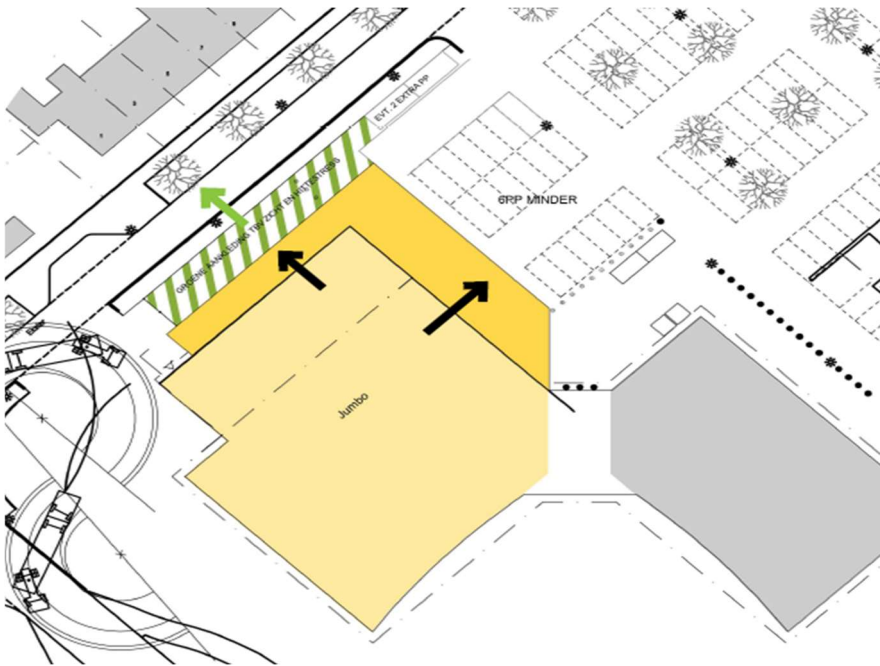
De eigenaar van het pand waarin de Jumbo supermarkt aan de Kwartel 2 in Raalte-Noord is gevestigd heeft een aanvraag ingediend voor uitbreiding van deze supermarkt. Jumbo heeft al vele jaren de wens om op deze locatie een grotere winkel te realiseren. De huidige winkel van de Jumbo heeft een te klein oppervlak en voldoet niet aan de eisen die gesteld worden aan een optimale exploitatie. De gemeentegrond welke nodig is voor de uitbreiding wordt verkocht aan de eigenaar die de winkel verhuurt aan Jumbo.

Inmiddels is de omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk en kan deze verkoop worden afgerond.



Er is overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder deze koop kan plaatsvinden. Uw college wordt gevraagd in te stemmen met deze verkoop.

De uitbreiding vindt plaats aan de zijkant en achterzijde van het huidige pand omdat de uitbreiding hier logisch aansluit op de huidige indeling van de winkel. Er is gekozen voor een uitbreidingsvariant die leidt tot het minste verlies aan parkeerplaatsen die ook goedgekeurd is in een bewonersvergadering met bewoners aan de Ekster.



Beoogd effect

Verkoop van een perceel gemeentegrond om daarmee de uitbreiding van de Jumbo supermarkt in Raalte Noord te realiseren.

Argumenten

1.1 De verkoopprijs is marktconform.

Ten behoeve van de verkoop is een taxatierapport opgesteld. De grond wordt tegen de getaxeerde waarde verkocht.

1.1 De omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk.

Een (ontbindende) voorwaarde voor de aankoop van de grond door de koper was de beschikking over een onherroepelijke omgevingsvergunning. De vergunning is verleend en een bezwaarschrift tegen de vergunning is ingetrokken, waarmee deze vergunning onherroepelijk is geworden en de koopovereenkomst kan worden aangegaan.

2.1 Er is sprake van een slechts één serieuze gegadigde voor de beoogde ontwikkeling en grondverkoop.

Bij een voorgenomen verkoop rechtstreeks aan één gegadigde is publicatie van het voornemen een vereiste op grond van de criteria van het Didam arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad in het zogenaamde Didam arrest geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. De gemeente heeft daarin een zekere mate van beleidsvrijheid voor het maken van selectiecriteria die de kring van gegadigden verkleinen. Op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria komt slechts één serieuze gegadigde in aanmerking voor deze aankoop.



Duurzaamheid

De koper gaat ook investeren in vergroening van het plein en heeft een vergroeningsplan gepresenteerd dat goedgekeurd is. Door deze investeringen in vergroening verkrijgt de omgeving een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling. Het onderhoud van de groenstrook tussen de nieuw te bouwen uitbreiding en de weg is voor rekening van de koper. Tevens wordt de uitbreiding van de bebouwing (deels) voorzien van zonnepanelen.

Kanttekeningen

Het aan te kopen perceel wordt volledig bebouwd. Parkeren is een aandachtspunt. Met een parkeeronderzoek is aangetoond dat er voldoende capaciteit in de openbare ruimte aanwezig is om de toename van de parkeerdruk als gevolg van de uitbreiding op te vangen. Verder is gebleken dat Jumbo in het verleden op eigen initiatief en kosten al 24 extra parkeerplaatsen heeft aangelegd. Een verdere compensatie voor het opvangen van de extra parkeerdruk in de openbare ruimte is om deze redenen niet nodig.

Financiën

De koopprijs bedraagt € 149.000,- exclusief belasting. Dit is conform de getaxeerde waarde van de grond van € 500 / m². In het taxatierapport is de waarde van de grond getaxeerd op € 166.000, waarbij is uitgegaan van de aankoop van een perceel grond met een grootte van 332 m². Bij het maken van de kadastrale tekening is gebleken dat minder grond aangekocht hoeft te worden om het uitbreidingsplan te realiseren, namelijk 298 m². De getaxeerde waarde van de aan te kopen grond komt daarmee op € 149.000 (298 * € 500).

De door Jumbo gemaakte kosten in verband met het bodemonderzoek, zijnde € 1.950,- excl. BTW zijn voor rekening van de gemeente en worden op de koopsom in mindering worden gebracht. Dit wordt verrekend bij de overdracht bij de notaris.

Vervolg

Nadat uw college akkoord is gegaan zal de koopovereenkomst voor ondertekening voorgelegd worden aan partijen en de koop worden afgewikkeld bij de notaris voor de overdracht.

Communicatie

Voorafgaand aan de besluitvorming heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden en direct betrokkenen. Tevens is een informatieavond georganiseerd waarin de plannen voor de uitbreiding positief zijn ontvangen.

Publicatie/mededeling

Als gevolg van het zogenaamde Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 moeten overheidslichamen, gelet op het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel, kennisgeven van het voornemen om onderhands een overeenkomst aan te gaan tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak.

Belangrijk is een passende mate van openbaarheid met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak. Een formele eis waaraan de gemeente moet voldoen bij een voorgenomen verkoop rechtstreeks aan één gegadigde is publicatie van dit voornemen. Hiertoe is bijgevoegde publicatie opgesteld. De voorgenomen overdracht wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Indien een gegadigde zich niet kan verenigen met dit voornemen tot verkoop, kan dit binnen uiterlijk 20 kalenderdagen na publicatie van dit voornemen kenbaar gemaakt worden met een gemotiveerde toelichting. De gemeente Raalte zal kort na het verstrijken van deze termijn van 20 dagen overgaan tot verkoop van het perceel.

Bijlagen

Uitg. document	Koopovereenkomst (niet openbaar)
Bijlage 1	Verkooptekening
Bijlage 2	Taxatierapport (niet openbaar)
Bijlage 3	Publicatie voornemen tot verkoop