



Onderwerp	Verkoop van boerderij Strunk, Deventerstraat 64 te Raalte.
Zaaknummer	24426-2025
B&W vergadering	22 april 2025
Integrale advisering	Marlon Hallink (grondzaken), Dennis Witteveen (ruimtecoach), Henry van Rossum (financiën)
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Voor informatie	Yara Slijkhuis

Bestuurssamenvatting

Op 14 maart 2023 heeft uw college besloten tot verkoop van boerderij Strunk. Sindsdien stond de monumentale boerderij te koop. Inmiddels is er een koper gevonden en is overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder verkocht kan worden. Het plan van de koper is om in boerderij Strunk één woning te realiseren. De schuur op het perceel blijft behouden en gaat gebruikt worden als schuur bij de woning.

Beslispunten

1. Verkoop van boerderij Strunk gelegen aan de Deventerstraat 64 te Raalte, overeenkomstig de bijgevoegde koopovereenkomst (bijlage 1).
2. De bijgevoegde koopovereenkomsten niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo).
3. De gemeenteraad te informeren over de verkoop door toezending van dit collegevoorstel en -besluit.

Besluit

Conform



Inleiding

In 2022 heeft de gemeenteraad besloten dat boerderij Strunk verkocht kon worden. Op 14 maart 2023 heeft uw college besloten tot verkoop van boerderij Strunk. Aanvankelijk is de boerderij middels verkoop met inschrijving aangeboden, maar dit heeft niet geresulteerd tot verkoop. Sindsdien stond de monumentale boerderij te koop. Inmiddels is er een koper gevonden en is overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder verkocht kan worden.

Het plan van de koper is om in boerderij Strunk één woning te realiseren. De schuur op het perceel blijft behouden en gaat gebruikt worden als schuur bij de woning. Dit plan past niet binnen het huidige omgevingsplan omdat de huidige



bestemming 'Cultuur en ontspanning' is. Daarom worden de voorbereidingen getroffen om het omgevingsplan te wijzigen naar 'Wonen'.

Beoogd effect

Verkoop van boerderij Strunk.

Argumenten

1.1 *Boerderij Strunk incl. schuur en perceel wordt als één geheel verkocht*

Koper is voornemens in boerderij Strunk één woning te realiseren. De schuur op het perceel blijft behouden en gaat gebruikt worden als schuur bij de woning. Hiermee draagt het bij aan het behoud monumentale status van de boerderij in combinatie met de schuur en dit was een voorwaarde bij het besluit tot verkoop in 2023.

1.2 *Wonen (één woning in de boerderij) is een passende nieuwe bestemming*

De percelen waarop boerderij Strunk en de schuur staan hebben de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Op basis hiervan zijn cultureel-educatieve functies toegestaan bijvoorbeeld een museum. Om het wonen in boerderij Strunk mogelijk te maken moet de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gewijzigd worden in 'Wonen'. Hiervoor moet het omgevingsplan gewijzigd worden.

Uw college heeft op 14 maart 2023 ingestemd met het in principe toestaan van een andere bestemming dan het omgevingsplan toelaat. Wonen (één woning in de boerderij) past binnen het eerder door uw college gegeven kaders.

1.3 *De verkoop van het gebouw levert een eenmalige marktconforme opbrengst op.*

In verband met de bestemmingswijziging wordt de opbrengst van de woning begin 2026 verwacht. Voorgesteld wordt de opbrengst op te nemen in de zomernota 2026.

2.1 *In verband met de economische of financiële belangen van de gemeente wordt de overeenkomst niet openbaar gemaakt.*

Het belang van openbaarheid weegt niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente (art. 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid).

De overeenkomst is afhankelijk gesteld van een toekomstige onzekere gebeurtenis, namelijk het onherroepelijk worden van het wijzigen van de bestemming in het omgevingsplan. Wordt de bestemming niet gewijzigd dan kan de ontbindende voorwaarde worden ingeroepen en vervalt de overeenkomst. Informatie uit de overeenkomst kan dan van belang zijn bij nieuwe onderhandelingen tussen gemeente en een derde en daarbij in het voordeel van die derde werken.

Duurzaamheid

n.v.t.

Kanttekeningen

Ontbindende voorwaarde: onherroepelijk omgevingsplan en financiering

Na ondertekening van de koopovereenkomst wordt de voorbereiding voor de procedure voor de wijziging van het omgevingsplan opgestart. Indien er geen onherroepelijk omgevingsplan wordt verkregen waarbij de bestemming van de onroerende zaak wordt gewijzigd naar 'wonen', kunnen beide partijen besluiten om de koop te ontbinden. Voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning en financiering is een gewijzigd omgevingsplan noodzakelijk.

Financiën en Fiscale aspecten

De huidige boekwaarde van Strunk is nihil. De structurele exploitatiekosten van €22.000 voor onderhoud kunnen met ingang van 2026 vervallen en samen met de opbrengst uit de verkoop verwerkt worden in de zomernota 2026.



Vervolg

Na het besluit tot verkoop zal de koopovereenkomst worden afgewikkeld. De omwonenden worden op de hoogte gebracht van de verkoop en de nieuwe functie. Daarnaast wordt de voorbereiding van de procedure voor de wijziging van het omgevingsplan gestart. De voorlopige planning is dat het ontwerp omgevingsplan voor de zomervakantie ter inzage wordt gelegd. Uw college kan dan na de zomervakantie het omgevingsplan vaststellen.

Communicatie

Na besluitvorming door uw college wordt de koper geïnformeerd.

De omwonenden worden geïnformeerd over de verkoop en het plan om de bestemming te wijzigen naar 'wonen'.

Bijlagen

Bijlage 1

Koopovereenkomst Boerderij Strunk, Deventerstraat 64 te Raalte