

Collegevoorstel gemeente Tiel



Onderwerp: Verkoop grond [redacted]
Datum: 18 december 2023
Datum collegevergadering: 23 januari 2024
Zaak/Docnr.: [redacted]
Programma: 5

Spoed	Ja	Nee	Uitstel publicatie	Ja	Nee
Zo ja, collegebesluit vóór:			Zo ja, tot datum: 30 januari 2024		
Vanwege:			Vanwege: het op de hoogte brengen van partijen van het besluit.		

Vermelding nieuwsbrief

Het college heeft besloten om percelen grond grenzend aan het [redacted] te verkopen. Dit om een betere toegankelijkheid, tuin en parkeerruimte te realiseren voor beide panden die een woonbestemming hebben gekregen. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de historie van de panden en het omliggende terrein.

Meer informatie:

Meer informatie:				Akkoord	
Auteur	[redacted]	Portefeuillehouder	[redacted]	ja / nee	
Telefoon	[redacted]	Opdrachtgever	[redacted]		
Email	[redacted]	Team	[redacted]		

Afgestemd met:

Financiën	[redacted]	Vakcollega's	[redacted]
AJZ		Extern / diversen	
P&O / OR		Inkoop	

Raad

Ja	Nee
Zo ja, wanneer	

Voorstel om:

- In te stemmen met de verkoop van een perceel grond, gelegen aan het [redacted] deel uitmakende van het kadastrale perceel [redacted] sectie E, nummer 4494, groot ongeveer 97.8 m², voor een koopsom van € 15.800,- kosten koper, conform bijgevoegde koopovereenkomst met situatietekening.
- In te stemmen met de verkoop van een perceel grond, gelegen aan het [redacted] deel uitmakende van het kadastrale perceel [redacted] sectie E, nummer 4494, groot ongeveer 37 m², voor een koopsom van € 2.775,- kosten koper, conform bijgevoegde koopovereenkomst met situatietekening.
- De opbrengst van de verkoop genoemd onder beslispunt 1 en 2 te boeken ten gunste van 'gemeentelijke eigendommen'.

Inleiding

De voormalige sacristie (Gerfkamer) in Tiel is een Rijksmonument, gelegen aan de oostzijde van de Sint Maartenskerk en aan de zuidzijde van de historische binnenstad van Tiel. Het gebouw sloot van oorsprong aan op het losstaande koor van de kerk uit 1560. In de huidige situatie is het gebouw vrijstaand en grenst het aan de noord, zuid- en westzijde aan het groene parkachtige terrein rondom de Sint Maartenskerk, waar ooit het kerkhof heeft gelegen.

In 2021 zijn de panden aan het [REDACTED] (Inloophuis) en het gebouw aan het [REDACTED] (voormalige sacristie/Gerfkamer) verkocht en is er aan beide een woonbestemming toegekend. Bij het toekennen van de woonbestemming is ook gesproken over de toegankelijkheid van het pand, een tuin en parkeerruimte.

Om de toegankelijkheid van het pand aan het [REDACTED] te realiseren is de eigenaar voornemens om aan de buitenzijde een verticaal element toe te voegen. Hierin is een trappartij en een lift verwerkt. Dit stijppunt is voorzien op een stuk grond dat op dit moment eigendom is van de gemeente.

Het realiseren van een tuin sluit aan bij het straatbeeld van de omliggende woningen, die eveneens aan de openbare ruimte grenzende tuinen hebben. Het Kerkplein betreft een markante (historische) plek in de Tielse binnenstad. Het groene, parkachtige karakter wordt gezien als een bijzondere kwaliteit die behouden dient te blijven.

De omgevingsvergunning voor [REDACTED] is verleend op 16 april 2021 en voor [REDACTED] op 10 oktober 2023. Beide omgevingsvergunningen zijn inmiddels onherroepelijk.

Om beide panden goed toegankelijk te maken en de parkeerruimte van de panden te klusteren conform de plannen en vergunning, is dit verkoopbesluit nodig.

Beoogd effect

Met de verkoop van de grond wordt voorzien in ruimte voor het 'stijppunt', een tuin en parkeerplaats en kan er uitvoering gegeven worden aan de afgegeven omgevingsvergunningen en wordt de toegekende woonbestemming mogelijk gemaakt.

Argumenten (want...)

1.1 Grondverkoop draagt bij aan woonbestemming van een beeldbepalend monumentaal pand
Voor het toekennen van de bestemming 'wonen' moet er sprake zijn van een formele voorzijde van de woning. Met de verkoop van grond voor het stijppunt, zoals in de situatietekening (bijlage 5) is weergegeven, wordt daarin voorzien. Bij het realiseren van de tuin blijft het groene, parkachtige karakter behouden. De bomen op het Kerkplein zijn gekenmerkt als 'parkboom' en genieten als onderdeel van de hoofdboomstructuur de hoogste bescherming. Dit is vastgelegd in het bomenbeleid van de gemeente Tiel. De aanwezige boom (Noorse esdoorn) nabij de Gerfkamer is om die reden buiten de grondverkoop gehouden.

1.2 Betere instandhouding van beide monumenten

Als gevolg van de bestemmingswijziging naar Wonen en de verkoop van de gronden kunnen beide panden als volwaardige woning (= met tuin en parkeerplaats) worden bewoond. Dit heeft tot gevolg dat de instandhouding van beide monumenten veel beter gegarandeerd is.

1.3 Een eigen parkeerplaats

Met de verkoop van de grond wordt er tevens ruimte gecreëerd om binnen de afspraken in de parkeerverordening van de gemeente te kunnen parkeren. De parkeerplaats is gesitueerd aan de oostelijke zijde waardoor het resterende perceel een goede aansluiting maakt met het park.

1.4 De uitbreiding is ruimtelijk akkoord bevonden

De omgevingsvergunningen voor [REDACTED] zijn verleend en inmiddels beide onherroepelijk. Voor [REDACTED] is de aanvraagprocedure voor de omgevingsvergunning een lang traject geweest. Er is op juni 2022 in opdracht van de eigenaar van het [REDACTED] door het Monumenten Advies Bureau een bouwhistorische verkenning uitgevoerd van de voormalige sacristie en de directe omgeving. Het rapport dat hieruit voortkwam heeft er mede toe geleid dat eerder ingediende stukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn gewijzigd en aangevuld. Er is een stedenbouwkundig kader aangegeven waarbinnen het stijgpunt (de traptoren) gerealiseerd kan worden. Het resultaat is een goed doordacht plan op basis waarvan de omgevingsvergunning voor [REDACTED] is verleend op 10 oktober 2023.

Kanttekeningen (maar...)

1.1 Precedentwerking

Op het moment dat er besloten wordt om de grond te verkopen, inclusief toestemming voor parkeerruimte, kan dit ertoe leiden dat er een precedentwerking ontstaat bij toekomstige vergelijkbare verzoeken. Vanwege het casuïstische karakter van het bouwplan wordt dat risico als nihil ingeschat.

1.2 Verlies grondpositie bij verkoop grond

Door verkoop van een gedeelte van het gemeentelijk perceel verliest de gemeente haar grondpositie. Echter bij het verlenen van de omgevingsvergunningen zijn duidelijke voorschriften van toepassing die ervoor zorgen dat de veranderingen op het perceel, bijvoorbeeld in de vorm van erfafscheidingen, ter goedkeuring dienen te worden voorgelegd aan gemeente Tiel. Hierdoor behoudt de gemeente de mogelijkheid om te sturen op de gewenste kwaliteit van bouwplannen.

1.3 Eén-op-één verkoop van gemeentegrond moet voldoende gemotiveerd zijn

De publicatie kan bezwaren 'uitlokken' en leiden tot een kort geding. Het is daarom van belang om een goede motivatie te publiceren waarom de grond aan de eigenaren van [REDACTED] wordt verkocht. De gemeente heeft goede argumenten voor de verkoop en versterkt juist haar positie door de publicatie ten aanzien van eventueel latere bezwaren.

Aanpak / uitvoering

Na besluitvorming vindt ondertekening van de overeenkomst plaats en eigendomsoverdracht via de notaris.

Communicatie en participatie

De kopers zullen op de hoogte worden gebracht van het besluit van uw college. Tevens zal er conform het Didam-arrest van de Hoge Raad een bericht worden geplaatst op de gemeentelijke website (zie bijlage 8) om kennis te geven van het voornemen tot verkoop van de grond.

Financiën

Alle kosten (makelaarskosten, notariële kosten) komen voor rekening van de kopers. De koopsom is gebaseerd op een taxatierapport van een daartoe gecertificeerde taxateur. De netto opbrengst van deze verkoop komt ten gunste van de post 6030600/31500 Verkoop Gronden.

Verkoopopbrengst grond [REDACTED]	€ 2.775,-
Verkoopopbrengst grond [REDACTED]	€ 15.800,-
Af: bijdrage parkeerbonds*	€ 14.000,-
	€ 1.800,-
Netto opbrengst	€ 4.575,-

*toelichting parkeerfonds: Er is in 2020 vastgesteld, rekening houdend met de parkeernorm (CROW) en het beoogde gebruik als woning, dat er een tekort is van 0,8 parkeerplaats bij [REDACTED]. Voor de ontbrekende parkeerplaats is destijds door koper een bijdrage van 0,8 x € 17.500,- = € 14.000,- gestort in het parkeerfonds van de Gemeente Tiel. Deze eerder voldane bijdrage aan het parkeerfonds van gemeente Tiel wordt op de koopsom voor de grond bij [REDACTED] in mindering gebracht.

Bijlage(n)

1. Koopovereenkomst [REDACTED]
2. Koopovereenkomst [REDACTED]
3. Stedenbouwkundig advies [REDACTED] (september 2022)
4. Brief standpunt gemeente Tiel (april 2023)
5. Situatietekening (september 2023)
6. Beschikking omgevingsvergunning [REDACTED] (april 2021)
7. Beschikking omgevingsvergunning [REDACTED] (oktober 2023)
8. Publicatie gemeentelijke website