

Besluitvormende raadsvergadering 15 december 2025

Agendapunt 15 – Omgevingsplanwijziging IKC Beesel

Aanvulling en correctie op toezegging ruiling percelen.

Wethouder Huijs zegt toe de rentmeester te raadplegen om een antwoord te geven op de vraag waarom de grondprijs van de geruilde percelen in de Sint Antoniusstraat hoger is dan de grondprijs van het perceel dat in eigendom van de gemeente was. Het betreft de percelen in eigendom van een particulier en grenzend aan het Sportpark Solberg, kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie N, nummers 135 en 83, met een gezamenlijke oppervlakte van 22.407 m² en de percelen van de gemeente, kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie O, nummers 74 en 75, met een gezamenlijke oppervlakte van 34.937 m².

Bij de waardebeoordelingen ten behoeve van de grondruil is in de eerdere beantwoording abusievelijk een onjuist bedrag gecommuniceerd. Om mogelijke onduidelijkheid die hierdoor is ontstaan weg te nemen en u volledig juist te informeren ontvangt u hierbij de toelichting op basis van de eerdere gestelde vragen en toezegging:

De waardebeoordeling van de percelen Muizenhoekerweg bedraagt € 290.000 op basis van agrarische waarde. Dit is in lijn met de eerdere beantwoording en is gebaseerd op een m² prijs van € 8,30 euro.

De waardebeoordeling met betrekking tot de percelen Solberg is op basis van het deskundigenadvies vastgesteld op € 262.000 (in plaats van de abusievelijk gecommuniceerde € 302.000). Deze waardebeoordeling is gebaseerd op het definitieve deskundigenadvies op basis waarvan de onderhandeling heeft plaatsgevonden. De waarde is opgebouwd uit een m² prijs van € 9,00 euro voor de cultuurgrond, een gedeeltelijke toeslag 'ligging en ontwikkeling' en een post 'schaden'.

Hierbij is conform advies overwogen dat de specifieke ligging in samenhang bezien met de beoogde ontwikkeling, ondanks dat het vooralsnog niet behoort tot het complex, een positieve invloed hebben op de waarde van het object. Deskundige is van mening dat een redelijk handelend koper hiervoor een toeslag zou betalen. Deze toeslag wordt begroot op 50% van de agrarische waarde over een strook van 50 meter breed gelegen direct naast het sportveld. Dit komt overeen met circa 50% van de getaxeerde oppervlakte.

Het verschil betreft vervolgens het onderhandelingsresultaat dat is geaccepteerd waarbij rekening is gehouden met enerzijds de impact die de beperking zou hebben gehad voor de particuliere eigenaar doordat percelen niet meer bespoten mogen worden vanwege de ontwikkeling van het IKC en anderzijds de aanvullende toekomstige mogelijkheden voor de gemeente met betrekking tot het meervoudig gebruik van het volledige perceel. Met deze ruil wordt tevens een eventuele bezwaarprocedure van deze eigenaar voorkomen.

Bijlagen (besloten):

De waardebeoordeling en deskundigenadvies zijn besloten toegevoegd aan het agendapunt vanwege de inhoudelijke vertrouwelijke strekking van de rapporten.