



# VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders  
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands  
Commissie: Wonen en Werken

**Documentnummer**  
692

Datum voorstel: 23 april 2024

**Onderwerp: Budget beschikbaar stellen voor aankoop strook  
grond Kraaiendonk**

**Zaaknummer**  
332

## **Inleiding:**

Om een gewenste ontsluiting van het bestemmingsplan Daandelendennen Venhorst via het bedrijventerrein Kraaiendonk Venhorst te kunnen realiseren, zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaar van de nabijgelegen bedrijfsgrond, gelegen nabij de Kraaiendonk. Dit is het begin van een nieuwe ontsluiting om te voorkomen dat er onnodig verkeer over de Daandelendennen van en naar het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' wat de realisatie van een aantal woon-werkkavels mogelijk heeft gemaakt.

## **Geadviseerd besluit**

1. Eenmalig budget van € 424.895,= beschikbaar te stellen voor het aankopen van een strook grond en het aanleggen van een weg aan de Kraaiendonk om een gedeelte van de nieuwe ontsluiting voor de woon-/werkkavels bestemmingsplan Daandelendennen Venhorst te kunnen realiseren via bedrijventerrein Kraaiendonk

## **Toelichting**

Op 20 mei 2021 is het bestemmingsplan 'Daandelendennen, Venhorst' ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit plan behelst de realisatie van vijf woon-werkkavels aan de Daandelendennen. De gemeenteraad heeft destijds besloten om het raadsbesluit aan te houden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de gehouden omgevingsdialogen is het plan aangepast. Het aangepaste plan betreft de realisatie van drie woon-werkkavels met achterontsluiting en twee woonkavels. Er is beoogd dat er op den duur (als de tijdelijke ontsluiting komt te vervallen) geen bedrijfsverkeer van dit plan via de Daandelendennen gaat rijden. Voor het realiseren van een definitieve ontsluiting via het bedrijventerrein Kraaiendonk zijn wij in gesprek gegaan met het bedrijf, gelegen aan Kraaiendonk 46, om een strook grond te verwerven om die ontsluiting te kunnen realiseren. De voorwaarden voor het aankopen van deze grond ten behoeve van de definitieve ontsluiting via de Kraaiendonk lichten wij u toe in dit voorstel.



Het rood gearceerde gedeelte betreft het stuk aan te kopen grond. Het blauwe gearceerde gedeelte zijn de bouwkavels waarvoor onder andere deze ontsluiting gerealiseerd gaat worden. Ten tijde van het opstellen van de gebiedsvisie Venhorst is al gesproken over de mogelijkheid tot het aankopen van deze grond ten behoeve van het maken van de definitieve ontsluiting voor de woon-werkkavels die nu tijdelijk ontsloten worden via de Daandelendennen. De strook grond is getaxeerd en met deze grondeigenaar is overeenstemming bereikt over deze aankoop.

In de koopovereenkomst worden de volgende voorwaarden vastgelegd:

- De grond wordt aangekocht voor een bedrag van €185,= per m2 conform het taxatierapport;
- Verkoper verplicht zich om voor de juridische levering de demontabele bijgebouwen en de grondwal te verwijderen die zich op de aan te kopen grond bevinden;
- Er is een bodemonderzoek gedaan om uit te sluiten dat er sprake is van verontreinigde grond;
- De gemeente verplicht zich om aan verkoper een vergoeding uit te keren van € 20.000,= voor bijkomende kosten. Deze kosten houden in dat de verkoper het bestaande hek deels gaat verwijderen en een nieuw hek kan plaatsen om zijn bedrijf opnieuw af te kunnen sluiten. Het hekwerk dat tegen het perceel van het naastgelegen bedrijf staat, zal blijven staan. Verder zal verkoper de grondwal op de aan te kopen grond (laten) verwijderen.
- Totale koopsom / schadeloosstelling bedraagt derhalve € 286.315,=. Voor de kosten van het aanleggen van de weg wordt een bedrag van € 138.580,= geraamd;
- De toestemming voor het verwijderen van de grondwal is schriftelijk geregeld tussen verkoper en zijn buurman;
- De gemeente gaat ermee akkoord dat verkoper twee inritten gaat aanleggen op het in eigendom blijvende perceel gemeente Boekel, sectie D nummers 3498 en 3753. Er is afgesproken dat de poorten een breedte van minimaal 9 meter moeten hebben om te zorgen voor een draaicirkel voor de uitkomende vrachtwagens.

Hierbij vragen wij uw raad akkoord te gaan om een eenmalig budget van € 424.895,= beschikbaar te stellen voor het aankopen van een strook grond aan de Kraaiendonk teneinde een ontsluiting voor de woon-/werkkavels bestemmingsplan Daandelendennen Venhorst te kunnen realiseren via bedrijventerrein Kraaiendonk

### Kanttelingen

Met het beschikbaar stellen van het gevraagde krediet teneinde de strook grond ten behoeve van de gewenste ontsluiting te realiseren kan het bestemmingsplan Daandelendennen Venhorst alsmede het toekomstige plan Tussengebied Kraaiendonk ontsloten worden. Dit is een gedeelte van de totale nieuwe ontsluiting dus er is een risico dat niet alle grond gekocht kan worden voor de nieuwe

ontsluiting. Er is al gesproken met de andere grondeigenaar en deze grondeigenaar is op de hoogte van de verplichting om een ontsluiting naar het bedrijventerrein te gaan realiseren.

### **Financiën**

Deze aankoop zit niet in een van onze grondbedrijfcomplexen. De aankoopkosten en de kosten voor het aanleggen van de weg worden daarom aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit bedrag bestaat uit:

- de aankoopsom van € 258.815,=
- € 20.000,= als vergoeding voor het opnieuw laten plaatsen van het hekwerk en verwijderen van de grondwal op het aan te kopen perceel;
- € 7.500,= voor notaris- kadasterkosten, taxatie en bodemonderzoek;
- € 138.580,= voor het aanleggen van de weg.

Een verschil in oppervlakte zal verrekend worden tegen de getaxeerde waarde van € 185,= per m<sup>2</sup>.

De kosten voor het taxatieonderzoek zijn al in 2023 gemaakt. De totale kosten € 424.895,= zullen nu verantwoord worden op de algemene dienst en worden meegenomen in de voorjaarsnota 2024. Tevens zal er bij de toekomstige ontwikkelingen van het tussengebied Kraaiendonk het kostenverhaal worden geregeld. Het kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Is het niet mogelijk om een privaatrechtelijke overeenkomst af te sluiten, dan kan het kostenverhaal via de regeling van het publiekrechtelijke kostenverhaal lopen (exploitatieplan).

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal neemt de gemeente regels over het kostenverhaal op in een omgevingsplan. In die regels staat onder andere:

- welke kosten worden verhaald;
- hoe die kosten over de bouwactiviteiten in het gebied worden verdeeld;
- hoe en wanneer een eindafrekening plaatsvindt.

### **Alternatieven**

U kunt ervoor kiezen om geen budget beschikbaar te stellen voor de aankoop van de benodigde strook grond teneinde de gewenste ontsluiting over bedrijventerrein Kraaiendonk te realiseren waardoor het bestemmingsplan Daandelendennen Venhorst over de Daandelendennen blijft ontsloten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris



J.G. Marcic

De burgemeester



C.J.M. van den Elsen

### **Bijlage(n)**

1. Raadsbesluit