

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2018-002	Registratiekenmerk:	1161024
Onderwerp:	ruiling percelen voor de uitbreiding van parkeervoorziening de Bonte Koe		
Korte inhoud:	Uitbreiding parkeervoorziening bronpunt Bonte Koe		

Datum B&W:	19 december 2017	Portefeuillehouder:	Wethouder Van Loozen
-----------------------	------------------	----------------------------	----------------------

Voorstel

1. stemt in met de aankoop van de percelen kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie B, nummers 9823 (ged.) en 9900 (ged.) met een gezamenlijk oppervlak van circa 585m² en de verkoop van het perceel kadastraal bekend: gemeente Nijkerk, sectie B, nummer 9899 (ged.) ter grootte van 30m² tegen betaling van een schadeloosstelling van € 285.000,-.

Toelichting:

In Inleiding

Sinds enige tijd staat het eetcafé Prinsesse gevestigd aan Plein 2 te Nijkerk in de verkoop. Aan de achterzijde van dit eetcafé zijn een tweetal braakliggende percelen gelegen welke in eigendom toebehoren aan de eigenaar van het eetcafé Prinsesse. Deze twee percelen met een gezamenlijk oppervlak van circa 585m² grenzen direct aan onze parkeervoorziening de Bonte Koe.

In de visie Aantrekkelijk Nijkerk is een belangrijk onderdeel het maaiveld parkeren onder te brengen in de zogenaamde bronpunten. De parkeervoorziening de Bonte Koe is één van de bestaande bronpunten. De Bonte Koe is daarnaast, gelet op de ligging, één van de parkeervoorzieningen die de hoogste bezettingsgraad heeft in de binnenstad van Nijkerk. Uitbreiding van deze parkeervoorziening geeft een belangrijke impuls aan de visie Aantrekkelijk Nijkerk (pagina 13) en wordt betrokken bij de discussie inzake het maaiveld parkeren.

Op basis van het voorgaande hebben er gesprekken plaatsgevonden met de eigenaar van de twee percelen en de gemeente. Deze gesprekken hebben uiteindelijk geresulteerd in mondelinge overeenstemming tussen partijen. De gemeente verkrijgt de percelen kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie B, nummers 9823 (ged.) en 9900 (ged.) met een gezamenlijk oppervlak van circa 585m² en de verkoper verkrijgt het perceel: kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie B, nummer 9899 (ged.) ter grootte van 30m². Uiteraard is deze overeenstemming nog onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad.

Beoogd effect

Uitbreiding parkeerbronpunt de Bonte Koe, waardoor verder invulling kan worden gegeven aan de uitwerking van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk.

Argumenten

Planologisch vigerende bestemming

De door de gemeente aan te kopen percelen vallen binnen het bestemmingsplan "Nijkerk Binnenstad 1999". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 maart 2000. Conform dit bestemmingplan zijn deze percelen bestemd als "Centrumvoorziening". Voor deze bestemming zijn conform de voorschriften/regels van het bestemmingsplan toegestaan:

- wonen op de verdieping (voor de onderhavige locatie is wonen overigens expliciet uitgesloten);
- detailhandel;
- zakelijke dienstverlening al dan niet met een baliefunctie;
- kantoordoeleinden tot een oppervlakte per kantoor van ten hoogste 150 meter;
- sociale, maatschappelijke, medische, educatieve en/of culturele doeleinden en;
- horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecabedrijven;
- er geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.

Voor het perceel wat door de gemeente wordt verkocht geldt de bestemming Parkeererf.

Planologisch gewenste bestemming

De uitbreiding van de parkeervoorziening de Bonte Koe is in lijn met de vastgestelde visie Aantrekkelijk Nijkerk (raadsvergadering van 31 maart 2016). Hierin staat aangegeven om geconcentreerde parkeervoorzieningen (zogenaamde bronpunten) te realiseren om een autoluwe binnenstad te creëren voor de toekomst. In de uitwerking van 30 maart 2017 n.a.v. besluitvorming van het samenhangend plan voor de locaties Kerkplein en 1^e fase Havenkom is deze locatie ook te sprake gekomen. Dit in relatie tot een mix van maaiveld- en gebouwd parkeren. Met de aankoop van de percelen kan middels een herziening van het vigerende bestemmingsplan de huidige parkeervoorziening worden uitgebreid met circa 55 parkeerplaatsen. Na de realisatie krijgt deze parkeervoorziening een maximale capaciteit van circa 180 parkeerplaatsen. Voordelen van deze uitbreiding zijn dat:

- de parkeervoorziening de Bonte Koe al één van de bestaande bronpunten is;
- de parkeervoorziening de Bonte Koe één van de parkeervoorzieningen is die de hoogste bezettingsgraad in de binnenstad van Nijkerk heeft en zeer centraal gelegen is;
- het beoogde nieuw te realiseren bronpunt nabij de omgeving Havenkom met circa het aantal extra te creëren parkeerplaatsen in de Bonte Koe kleiner kan worden en of mogelijk op een andere wijze vorm kan worden gegeven;
- de uitbreiding van de parkeervoorziening de Bonte Koe mogelijk kan voorzien in de parkeerbehoefte van het autoluw maken van de Koetsendijk en een gedeelte van de parkeerplaatsen aan de Vrijheidslaan;
- de uitbreiding van de parkeervoorziening de Bonte Koe een kwaliteitsimpuls betekent voor de directe omgeving van de Bonte Koe;

Taxatie schadeloosstelling

In opdracht van de gemeente heeft een register taxateur en beëdigd rentmeester een taxatierapport opgesteld. Getaxeerd is de schadeloosstelling naar de regels van het onteigeningsrecht ten behoeve van de beoogde perceelruiling. Indien de gemeente de percelen niet op een minnelijke wijze had kunnen verkrijgen dan had zij, in een later stadium, deze eventueel ook kunnen verkrijgen door onteigening. Gelet hierop is gewaardeerd op basis van de artikelen 40b tot en met 41 van de Onteigeningswet.

Met de verkoper is overeengekomen dat een perceel ter grootte van circa 30m² van de gemeente wordt geruild met twee percelen, met een gezamenlijk oppervlak van circa 585m² van de verkoper. Hiervoor wordt een totale schadeloosstelling door de gemeente betaald van € 285.000,-. Dit bedrag is in lijn met de getaxeerde schadeloosstelling.

Uitbreiding parkeervoorziening Bonte Koe

De kosten van de aankoop van de percelen en de bouwkosten (investering) van de uitbreiding van de parkeervoorziening kunnen voor een gedeelte gefinancierd worden uit de opbrengsten van de parkeergelden. Het resterende gedeelte kan gefinancierd worden uit de exploitatie of gedeeltelijk uit de bovenwijkse voorzieningen. Tevens zal dit bronpunt in relatie moeten worden gebracht met de plannen over het bronpunt van de Havenkom.

De bouwkosten van de mogelijke uitbreiding van het parkeerhuis worden geraamd tussen de € 1.250.000,- en € 1.550.000,- (inschatting), dit is exclusief BTW. De exacte bouwkosten zijn uiteraard afhankelijk van het definitieve bouwplan. Wij verwachten dat de uitbreiding een structurele last brengt van € 60.000,- tot € 75.000,-. Dit is op basis van het huidige parkeerbeleid.

Bij het voorstel voor de uitbreiding parkeervoorziening de Bonte Koe wordt de boekwaarde ingebracht als kosten. Op het moment dat duidelijk is wat het budgettaire effect van de uitbreiding is op de begroting zullen wij u hierover een afzonderlijk voorstel doen over de financiële dekking van de uitbreiding.

Kanttekeningen

Instemming gemeenteraad voor aankopen > € 250.000,-

In de Nota grondbeleid 2013, door de gemeenteraad op 2 april 2013 vastgesteld, is bepaald dat uw college bevoegd is aankopen te doen tot een bedrag van maximaal € 250.000,-. Voor aankopen boven de € 250.000,- ligt het budgetrecht bij de gemeenteraad. Nu de voorgestelde ruiling het bedrag van € 250.000,- te boven gaat dient de gemeenteraad in te stemmen met deze voorgenomen transactie.

Ontwikkeling Havenkom

Indien deze parkeervoorziening realiteit wordt zal moeten worden onderzocht wat voor invloed dit bronpunt heeft op het bronpunt wat was meegenomen in de uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk locatie 1^e fase Havenkom. Dit geldt voor de capaciteit en de exploitatie van dit gebied. Mogelijk kan er verbinding worden gelegd met de mogelijke dekking en financiering voor de uitbreiding van de parkeervoorziening van de Bonte Koe.

Communicatie

Het besluit kan op reguliere wijze openbaar gemaakt worden.

Risico's en risicobeheersing

Een risico qua financiering blijft de discussie van het wel dan niet handhaven van betaald parkeren in Nijkerk.

Financiële consequenties.

Overeenkomstig het Bestluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient de werkelijke waarde van grond op de balans te worden gewaardeerd. De werkelijke waarde van de percelen ligt lager dan het overeengekomen schadeloostellingsbedrag. In de 1^e Berap 2018 komt deze afwaardering aan de orde.

Uitvoering

- ontbinden koopovereenkomst? of;
- notariële akte;
- bestemmingsplan;
- etc.

Bijlagen

- situatie tekening;
- tekening mogelijke uitbreiding parkeervoorziening de Bonte Koe.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2018-002

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 15 december 2017;

gelet op de Gemeentewet en de Nota Grondbeleid 2013;

b e s l u i t :

1. stemt in met de aankoop van de percelen kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie B, nummers 9823 (ged.) en 9900 (ged.) met een gezamenlijk oppervlak van circa 585m² en de verkoop van het perceel kadastraal bekend: gemeente Nijkerk, sectie B, nummer 9899 (ged.) ter grootte van 30m² tegen betaling van een schadelosstelling van € 285.000,-.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 22 februari 2018,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA