

Onderwerp

Verkoop agrarische percelen (weiland) te Oosterhout

Opsteller	Herman Bouman	Behandeldatum	17 december
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Onder embargo tot aktepassering (23 december 2024)
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Aan de Mariahoeve V.O.F., vertegenwoordigd door haar beide vennoten A.A.P.M. Derksen en M.H.A.A. Derksen en aan de heer A.A.M.P. Derksen (hierna te noemen: Derksen) te verkopen: twee percelen weiland, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummers 1285 en 3047, beide gedeeltelijk, ter grootte van respectievelijk ongeveer 1.19.34 ha en ongeveer 1.32.11 ha. De percelen zijn gelegen in de Groene Bufferzone/ Landschapszone nabij de Dorpsstraat en De Onderijen te Oosterhout, gemeente Overbetuwe.
2. De verkoop te verantwoorden binnen de planexploitatie Waalsprong Algemeen (G 301).

Aanleiding

In het kader van de ontwikkeling van de Waalsprong zijn in 2011 door de Gemeente percelen aangekocht van Derksen. Daarbij zijn naast een overeengekomen koopsom ook afspraken vastgelegd over een recht van koop en rechten tot gebruik ten titel van een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Beide hebben betrekking op de onderhavige en te verkopen percelen.

Ambtelijk is geoordeeld dat het recht tot koop kan worden geeffectueerd onder de voorwaarden dat er een streep wordt gezet onder alle nog lopende beheer-, pacht- en gebruiksafspraken met Derksen en dat Derksen een beroepsschrift tegen het bestemmingsplan uitbreiding De Grift intrekt. De Gemeente wenst de afspraken met Derksen definitief af te ronden. Er is onder het maken van een voorbehoud van goedkeuring door het college -overeenstemming bereikt over de te betalen koopsom en ook over een meerwaarde-verrekenbeding (15 jaar) als de Landschapszone waarin de percelen zijn gelegen onverhoopt van kleur verschiet. Gelet op een recent door de gemeente Overbetuwe gepubliceerd (concept) Koersdocument actualisatie omgevingsvisie blijven de percelen voorlopig bestemd als Landschapszone met agrarisch gebruik (weiland).

Daarnaast is er een verplichting opgenomen voor Derksen. Derksen heeft de verplichting op zich genomen om de ondergrond benodigd voor de verbreding van het “Kerkepad” (ongeveer 300 m²), een fietspad gelegen aan de westzijde van de Waalsprong, binnen 1 jaar te leveren (onder gelijke condities en voorwaarden) aan de gemeente Overbetuwe. Deze bestaande fietsverbinding tussen Nijmegen Noord en het dorp Oosterhout wordt steeds intensiever gebruikt en dient om veiligheidsredenen verbreed te worden.

Beoogde impact

Met de verkoop worden twee percelen weiland verkocht en geleverd aan een agrarisch ondernemer in de gemeente Overbetuwe. De percelen zijn gelegen in de Groene Buffer/ Landschapszone tussen Nijmegen Noord en het dorp Oosterhout. De percelen grenzen aan eigendommen van de Koper en worden gebruikt (beweiding, ruwvoederwinning) voor de agrarische bedrijfsvoering (melkvee) van Koper.

Hiermee wordt invulling gegeven aan een in 2011 overeengekomen recht van koop. Gedeelten van de percelen (toegangswegen) blijven in eigendom bij de gemeente. Deze zullen worden aangeboden aan de gemeente Overbetuwe en/of aan de aangrenzende bewoners, eigenaren/ gebruikers. Het is de bedoeling dat de gemeente Nijmegen geen eigendommen behoudt in de Landschapszone binnen de gemeente Overbetuwe.

Met de verkoop wordt voldaan aan de ambitie (grens overstijgend) 'We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen' en het doel 'We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren' uit het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling.

Met onderhavige verkoop wordt het agrarisch gebruik binnen de Landschapszone gecontinueerd en wordt een verplichting aan Koper opgelegd om de verbreding van het Kerkepad te faciliteren door verkoop van de grondstrook benodigd voor de verbreding te leveren aan de gemeente Overbetuwe.

Argumenten

1.1. Verdere ontwikkeling en behoud van landschapszone binnen (het aangrenzende gebied van) de Waalsprong

Het agrarisch gebruik van de percelen in de Groene Buffer/ Landschapszone is passend binnen de bestemming en sluit aan bij het (concept) Koersdocument actualisatie Omgevingsvisie van de gemeente Overbetuwe.

1.1. De financiële verantwoording is passend binnen de gebieds- en planexploitatie Winkelsteeg (G650)

Kanttekeningen

Het voorstel is onder embargo tot aktepassering (23 december 2024).

Financiën

De verkoop wordt verantwoord binnen de planexploitatie Waalsprong Algemeen (G301).

Vervolg

Na wederzijdse ondertekening wordt deze voorgelegd aan de notariskantoor Dirkzwager voor levering in de maand december 2024.

Bijlage(n)

Verkoopovereenkomst

Verkooptekening van de beide percelen