

## Onderwerp

Verkoopovereenkomst van een perceel grasland (grondstrook Groen-Landschapspark)

|                           |                                  |                      |                              |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------|
| <b>Opsteller</b>          | Herman Bouman                    | <b>Behandeldatum</b> | 14 december 2021             |
| <b>Programma</b>          | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | <b>Status</b>        | Embargo tot 22 december 2021 |
| <b>Portefeuillehouder</b> | N.P. Vergunst                    |                      |                              |

---

## Advies

1. Te verkopen aan de heer J.M. Roelofsen en mevrouw N.P. Roelofsen-Oosterink, een grondstrook (ca. 6.660 m<sup>2</sup>) gelegen aan de Hoeksehofstraat 9 te Ressen en te verkopen aan de heer P.H. Roelofsen (zoon) een aangrenzende grondstrook (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) eveneens gelegen aan de Hoeksehofstraat 9 te Ressen onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in de bijgaande - eenzijdig getekende - koopovereenkomst met bijlagen.
2. De verkoopopbrengst ten goede te laten komen van de grondexploitatie Waalsprong Ressen.

## Aanleiding

De familie Roelofsen is eigenaar van de boerderij met opstallen gelegen aan de Hoeksehofstraat 9 te Nijmegen. Zij hebben in 1999 een groot deel van hun agrarische percelen behorende bij het melkveebedrijf verkocht aan de gemeente Nijmegen ten behoeve van de ontwikkeling van de Waalsprong.

De familie Roelofsen heeft bij Nijmegen de wens kenbaar gemaakt om op de huidige locatie, Hoeksehofstraat 9, een zorgboerderij op te starten met gastenverblijf/ familiehuis en anderzijds twee (fruit-)loodsen en kantoor voor het bedrijf Oregional.

Om deze wensen te kunnen realiseren en om het ontwikkelde (bouw-)plan te laten aansluiten op het Groen-Landschapspark heeft de familie Roelofsen verzocht om hun agrarisch erf (agrarisch bouwblok) met in totaal ca. 9.640 m<sup>2</sup> uit te mogen breiden op het aangrenzende grondgebied van de gemeente. De betreffende grondstrook maakt deel uit van een Groen-Landschapspark dat als zodanig is bestemd en is gelegen tussen de dorpskern Ressen en de toekomstige bouwlocatie Hornbach.

De gemeente heeft –nadat een omgevingsdialoog is gevoerd over het park en de inrichting- ingestemd met het verzoek van Roelofsen. Dit onder de nadrukkelijke voorwaarde(n) dat gelijktijdig een anterieure overeenkomst wordt gesloten voor de vrijvallende agrarische bedrijfsopstallen (omvorming en nieuwbouw) naar een woonzorgcentrum voor onder meer dementerende ouderen met gastenverblijf/familiehuis en het promoten van streekeigen fruit en versproducten door het bedrijf Oregional van zoon Roelofsen. De tweede koppeling betreft het aankopen van stikstofrechten van het melkveebedrijf.

Roelofsen heeft ingestemd met deze beide koppelingen maar heeft verzocht de grondovereenkomst eerder –in verband met een reeds geplande kavelruil- ter besparing van overdrachtskosten af te mogen wikkelen. De gemeente heeft verklaard hiertegen geen bezwaren te bezitten als de koppelingen met de hiervoor genoemde overeenkomsten in

stand blijven en tijdig (vóór 13 december 2021) consensus bestaat over de inhoud van de afzonderlijke overeenkomsten.

### Beoogde impact

Primair betreft het een vastgoedtransactie om het agrarisch bouwblok van de familie Roelofsen uit te breiden met een grondstrook met de functie Groen-Landschapspark. Secundair om de grondstrook aan te kunnen wenden ten behoeve van de beoogd toekomstige ontwikkelingen op het gebied van een woonzorgcentrum voor dementerende ouderen met een familiehuis/gastenverblijf en aansluiting op het aangrenzende Groen-Landschapspark met bijbehorende groen-inrichting(en) en extensief agrarisch medegebruik.

### *Doelenboom Wonen en stedelijke ontwikkeling*

Door verkoop van onderhavige grondstrook draagt dit voorstel bij aan de volgende ambities uit de doelenboom:

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Ambitie: We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners

### Argumenten

1. Door verkoop van onderhavige grondstrook vergroot de familie Roelofsen haar agrarische bouwblok/ agrarisch perceel met de aanpalende groenstrook. Dit met het kennelijke doel de ontwikkelingen als hiervoor geschetst te kunnen realiseren;
2. De koopprijs komt ten goede aan de ontwikkeling van het Landschapspark.

### Kanttakeningen

De beoogde (her-)ontwikkeling vindt plaats aangrenzend aan een Groen-Landschapspark van het bestemmingsplan Nijmegen-Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein). Met de familie Roelofsen en de omgeving zijn op basis van een omgevingsdialoog afspraken gemaakt over inpassing en aansluiting op het Groen-Landschapspark. Deze afspraken worden vertaald naar een inrichtingsplan dat deel uitmaakt van het ontwikkelingsplan.

### Financiën

De financiële verantwoording vindt plaats en past binnen de gemeentelijke planexploitatie Ressen Waalsprong.

### Vervolg

Na besluitvorming zal de overeenkomst ook dezerzijds worden getekend en worden voorgelegd aan notariskantoor Sekuer te Surhuisterveen ter voorbereiding op de overdracht welke is voorzien op 20 december 2021. Het voorstel is om deze reden tot 22 december onder embargo.

In de overeenkomst is een koppeling gelegd met twee andere overeenkomsten die als drie-eenheid gelden. Gaat een van de overeenkomsten niet door of is een van de drie niet uiterlijk op 13 december 2021 ondertekend door de familie Roelofsen, dan worden de beide andere overeenkomsten ook geacht niet te zijn aangegaan.

## **Collegevoorstel**

### **Bijlagen**

Eenzijdig getekende koopovereenkomst met bijlagen.