

Onderwerp: Ruil en verwerving gronden Badweg

Schiermonnikoog, 9 september 2010

Aan de Gemeenteraad

Voorstel

1. overdragen aan de Vereniging Natuurmonumenten:
 - 5/32 aandeel in de percelen kadastraal bekend gemeente Schiermonnikoog, sectie A, 458 (1.250 m²), 461 (3.250 m²), 466 (2.500 m²), 656 (1.600 m²), 658 (2.000 m²). langs de Badweg;
 - een gedeelte van 480 m² van het perceel A 1048 gelegen aan het Duinpad ten noorden van de ijsbaan.
 - een perceel grond aan het Karrepad (de Louwvlakte) A 948 van 6372 m².
2. verwerven van Natuurmonumenten 27/32 aandeel in de percelen grond A 974 (350 m²) en A 976 (12.567 m²);
3. een bedrag van € 32.618,-- (inclusief de kosten koper) betalen aan Natuurmonumenten zijnde de meerkosten van de te verwerven gronden.
4. het bedrag van € 32.618,-- ten laste brengen van de algemene reserve.

Achtergrond

Algemeen

De gemeente Schiermonnikoog is voor 5/32 deel eigenaar van een aantal percelen grond langs de Badweg. De percelen grond zijn voor 27/32 deel in eigendom bij een aantal personen, die we de erven van der Werff noemen.

De erven van der Werff hebben aangegeven hun aandeel in de gronden te willen verkopen en hebben daarvoor de Vereniging Natuurmonumenten en de gemeente Schiermonnikoog benaderd.

Zowel Natuurmonumenten als de gemeente hebben belangstelling voor de volledige eigendom van een deel van de gronden:

- Natuurmonumenten wil als natuurbeheerder het noordelijke deel van de percelen grond in eigendom hebben.
- de gemeente Schiermonnikoog heeft belang bij het gedeelte nabij het dorp, ten westen van de huidige sportaccommodaties en ten zuiden van de ijsbaan. Deze gronden zijn in het structuurplan aangewezen als "concentratiegebied sportaccommodaties" en liggen tegen het dorp aan.

De transactie

Grondruil.

Een grondruil is voor beide partijen de beste optie. Natuurmonumenten neemt 27/32 deel van een aantal percelen grond langs de Badweg ten noorden van het dorp over van de erven van der Werff.. De gemeente Schiermonnikoog neemt twee percelen grond aan de Badweg ten westen van de sportaccommodaties en ten zuiden van de ijsbaan over. In ruil daarvoor verkrijgt Natuurmonumenten van de gemeente Schiermonnikoog, 5/32 deel van de gronden langs de Badweg ten noorden van het dorp, de Louwvlakte en een perceel grond ten noorden van de ijsbaan. De door de gemeente Schiermonnikoog te verwerven gronden hebben als gevolg van hun aanwijzing als "concentratiegebied sportaccommodaties" in het structuurplan en hun ligging nabij het dorp een hogere taxatiewaarde dan de rest van de gronden (zie onder "taxatie"). Daarom betaalt de gemeente Schiermonnikoog een bedrag van afgerond €32.000,-- kosten koper aan Natuurmonumenten.

Taxatie.

De bedragen zijn gebaseerd op een taxatie die in opdracht van de Provincie Fryslân door twee onafhankelijke taxateurs is uitgevoerd. Op basis van deze taxatie bedraagt de waarde van de gronden ten noorden van het dorp € 1,50 m², met uitzondering van gedeelten van de percelen grond met de "cultuurtoestand wonen". Dat zijn stukjes grond die grenzen aan de percelen waarop een woning staat. Door deze ligging hebben ze een waarde € 7,50 per m². De door de gemeente te verwerven percelen grond zijn getaxeerd op € 5,00 per m², vanwege hun "status" in het structuurplan. Voor de Louwvlakte en het perceel grond ten noorden van de ijsbaan is een verkoopbedrag afgesproken van € 1,- per m². Laatstgenoemd bedrag is een middeling van de waarde van dergelijke natuurgrond aan de wal (€ 0,50 m²) en de waarde van de gronden aan de Badweg (€ 1,50 per m²).

Bestemming o.g.v. bestemmingsplan.

Alle over te dragen en te verwerven gronden hebben de bestemming "natuur", op grond van het bestemmingsplan Schiermonnikoog – dorp.

Financieel.

Gemeente draagt 10.600 m ² Badweg over aan Natuurmonumenten:	25.061,--
Gemeente draagt Louwvlakte 6.372 m ² over aan Natuurmonumenten	6.372,--
Gemeente draagt 480 m ² ten noorden van de ijsbaan over aan Natuurmonumenten:	480,--
Totaal:	31.913,--

Gemeente moet overnemen 12.917 m² ad. € 5,00 per m² = 64.585,--

Te betalen door de gemeente Schiermonnikoog: 32.672,--

Dit bedrag is in overleg met Natuurmonumenten afgerond op € 32.000,-- kosten koper.

Argumenten

1. De over te nemen gronden zijn "strategisch" gelegen langs de Badweg, omdat ze in het structuurplan zijn aangewezen als "concentratiegebied sportaccommodaties" en vanwege hun ligging in de directe nabijheid van het dorp.
2. Door ruil met een gedeelte van een aantal percelen natuurgrond langs de Badweg kunnen de gronden ten westen van de sportaccommodaties en ten zuiden van de ijsbaan worden overgenomen voor een zeer laag bedrag.
3. De aan Natuurmonumenten over te dragen gronden (5/32 deel gronden aan de Badweg, Louwvlakte en perceel grond ten noorden van de ijsbaan) zijn niet van specifieke waarde voor de gemeente. Het is natuurgrond waarmee Natuurmonumenten als natuurbeheerder meer gebaat is dan de gemeente.
4. De gronden worden overgenomen door Natuurmonumenten die rechtstreeks twee percelen grond aan de gemeente doorverkoopt. Een zogenaamde ABC verkoop. Reden hiervoor is dat gronden die eenmaal door Natuurmonumenten zijn aangekocht niet weer mogen worden verkocht. Dus dit is de enige kans voor de gemeente om de gronden nabij de sportaccommodaties voor een zeer laag bedrag in eigendom te krijgen.

Financiële toelichting.

Wij stellen voor om het aankoopbedrag inclusief kosten koper, totaal € 32. 618,-, ten laste te brengen van de algemene reserve.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

S. Stamhuis.

L.K. Swart.