

B&W Adviesnota

Onderwerp	Ruiling grond Hulst II (Germaan) en aankoop van grond aan de Geijsterseweg
Zaaknummer	5248
B&W datum	21 april 2026
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouders?

Ja, per mail met Wim de Schryver op 10 april 2026

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van de bijlagen 1 en 4 i.v.m. bescherming van de privacy

Bevoegd orgaan

B en W

Advies

1. Te besluiten tot ruil van gronden, gelegen aan de Germaan/Deurneseweg in Oostrum en aankoop van grond, gelegen aan de Geijsterseweg, conform bijgaande koopovereenkomst en zoals aangegeven op de tekening met nummer 202502307, d.d. 20 februari 2025.

Inleiding

Maessen Projecten B.V., eigenaar van het bedrijfspand Evenementenhal te Oostrum, gelegen te 5807 EZ Oostrum, De Voorde 30, heeft in 2022 ca 2.673 m2 grond van de gemeente gekocht tegen een koopprijs van € 25,--/m2 (excl. overdrachtsbelasting), totaal € 66.825,00 exclusief overdrachtsbelasting (bijgevoegd als naslagwerk). De afspraak om deze grond aan Maessen te verkopen is al in 2014 gemaakt in de Stuurgroep Hulst 2.

Destijds was afgesproken dat het perceel, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie R, nummer 2541 (ca. 415 m2) zoals blauw gearceerd en weergegeven op de tekening met nummer 202502307 d.d. 20 februari 2025, ook voor € 25,--/m2 overgedragen zou worden wanneer de gemeente deze grond in de toekomst niet nodig had. Het is altijd de intentie geweest deze grond alsnog te verkopen aan Maessen Projecten B.V. voor de afgesproken prijs. Deze afspraak wordt nu nagekomen met deze grondruil aangezien is gebleken dat de gemeente de grond niet nodig heeft.

De ter besluitvorming voorgelegde grondruil omvat nog andere percelen, zoals weergegeven op de tekening met nummer 202502307, d.d. 20 februari 2025, die over en weer geruild worden met Maessen Projecten B.V. Het gaat hier om grenscorrecties die zijn ontstaan na de realisatie van de openbare ruimte van het bedrijventerrein De Hulst II. Deze overige gronden zijn allen gewaardeerd op een prijs van € 75,-/m2.

De separate grondaankoop nabij de Geijsterseweg maakt ook deel uit van deze grondruil. Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Wanssum, sectie D, nummer 1866 (ca. 43 m2) zoals grijs gearceerd en weergegeven op de tekening met nummer 202508306 d.d. 27 augustus 2025. Het betreft landbouwgrond welke van Exclusief Project B.V (Maessen) wordt

aangekocht voor de gewaardeerde prijs van € 10,--/m2. Dit perceel wordt aangekocht ten behoeve van de openbare ruimte. Het perceel is opgenomen in deze overeenkomst, omdat het om dezelfde wederpartij gaat waardoor beide locaties in één akte kunnen passeren, zodat er notariskosten bespaard worden.

De ter besluitvorming voorgelegde grondruil omvat aldus drie onderdelen:

- de effectuering van een afspraak uit 2014;
- het in overeenstemming brengen van de feitelijke inrichting met de juridische eigendomssituatie na de realisatie van de openbare ruimte op het bedrijventerrein De Hulst II;
- de aankoop van 43 m2 ten behoeve van de openbare ruimte in Wanssum.

Beoogd resultaat

Nakoming van afspraken uit 2014/Stuurgroep Hulst II, alsmede de feitelijke situatie na realisatie van de openbare ruimte De Hulst II in overeenstemming brengen met de juridische eigendomssituatie (grenscorrecties) en 43 m2 grond aankopen ten behoeve van de openbare ruimte.

Argumenten

1.1 Op basis van het vertrouwensbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is het van belang dat de gemeente de gemaakte afspraken uit 2014 nakomt. Destijds is aangegeven dat het perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie R, nummer 2541 (ca. 415 m2) zoals blauw gearceerd en weergegeven op de tekening met nummer 202502307 d.d. 20 februari 2025, in aanmerking komt voor verkoop als de gemeente het perceel zelf niet nodig heeft. Aangezien is gebleken dat dit niet het geval is, is het redelijk om de gemaakte afspraak voor de destijds besproken grondprijs van € 25,--/m2 na te komen. Ook is bij de grondruiling aan de Germaan eerder afgesproken dat de gemeente de notariële -en kadastrale kosten betaalt. Inmiddels zijn er wat aanpassingen op de voorgenomen grondruiling gedaan, maar is deze kostenverdeling ongewijzigd gebleven op grond van het vertrouwensbeginsel.

1.2 De bepalingen uit de overeenkomst zijn redelijk en, met uitzondering het hiervoor bepaalde onder 1.1, conform vergelijkbare dossiers. De hier gehanteerde prijs van respectievelijk € 75,--/m2 en € 10,--/m2 exclusief overdrachtsbelasting zijn door een externe taxateur geadviseerd en redelijk.

1.3 Het is wenselijk om de grond op de voorgestelde wijze, zoals weergegeven op de tekening met nummer 202502307, d.d. 20 februari 2025, met Maessen Projecten B.V. over en weer te ruilen zodat de feitelijke situatie in overeenstemming wordt gebracht met de juridische kadastrale eigendomssituatie. De grenscorrecties zijn van belang voor de rechtszekerheid en voorkomt mogelijke verjaring van gronden in de toekomst.

1.4 Het is wenselijk de aan te kopen gronden in eigendom te verkrijgen ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte.

Kanttekeningen of risico's

N.v.t.

Communicatie

Na besluitvorming worden Maessen Projecten B.V. en Exclusief Projecten B.V. op de hoogte gesteld van het genomen besluit en de benodigde vervolgstappen ondernomen.

Financiële gevolgen

De opbrengst van € 3.495,00 excl. overdrachtsbelasting, komt ten gunste van 'restkavels bedrijventerrein' . De notariskosten en kadastrale kosten komen in mindering op deze opbrengst, omdat de gemeente deze betaalt op basis van oude afspraken (zie onder 1.1).

Vervolgtraject besluitvorming

N.v.t.

Evaluatie

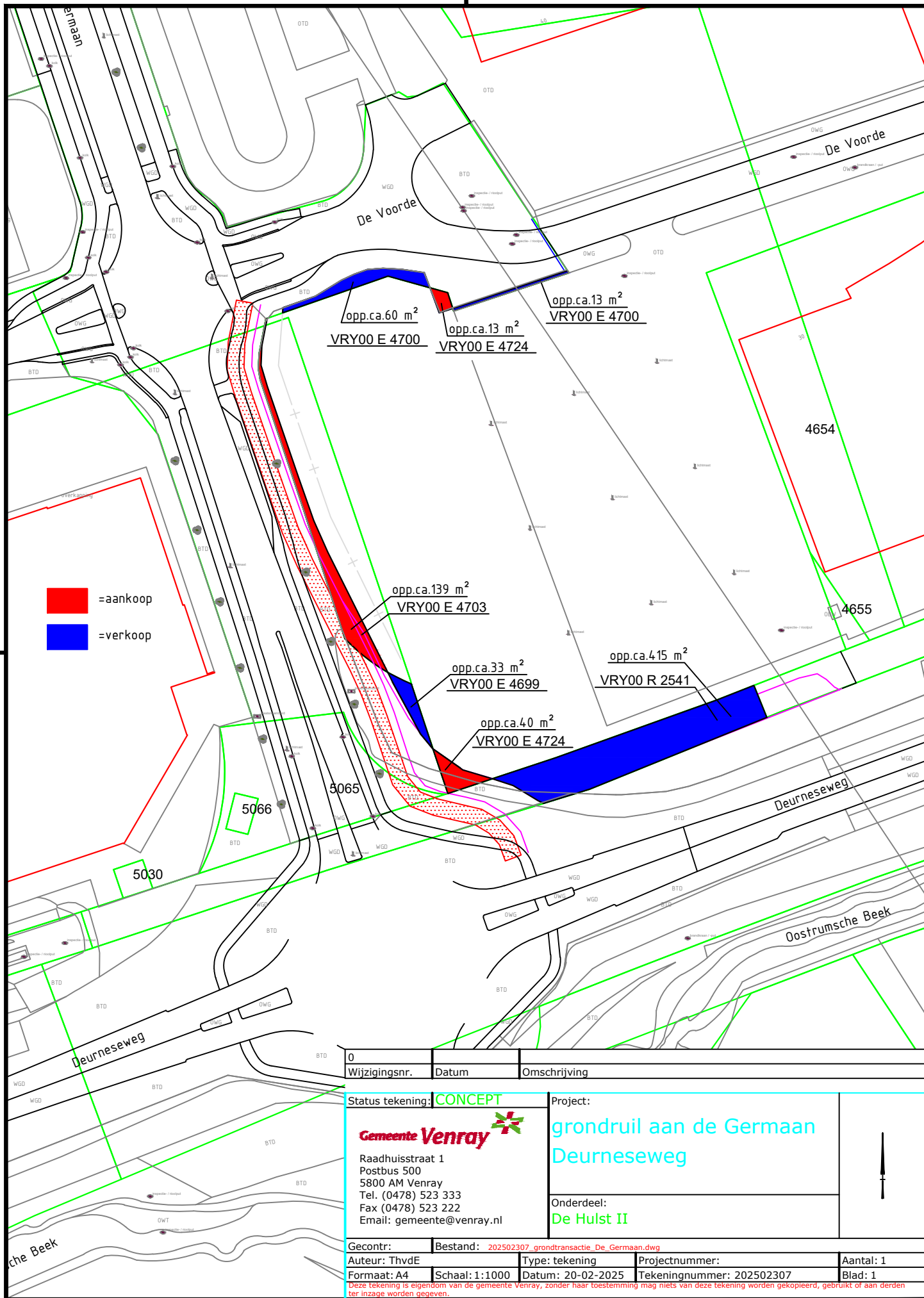
N.v.t.

Bijlagen

1. NIET OPENBAAR: Koopovereenkomst
2. Ruilingstekening nr. 202502307 d.d. 20 februari 2025
3. Aankooptekening nr. 202508306 d.d. 27 augustus 2025
4. NIET OPENBAAR: Ruilingsbesluit

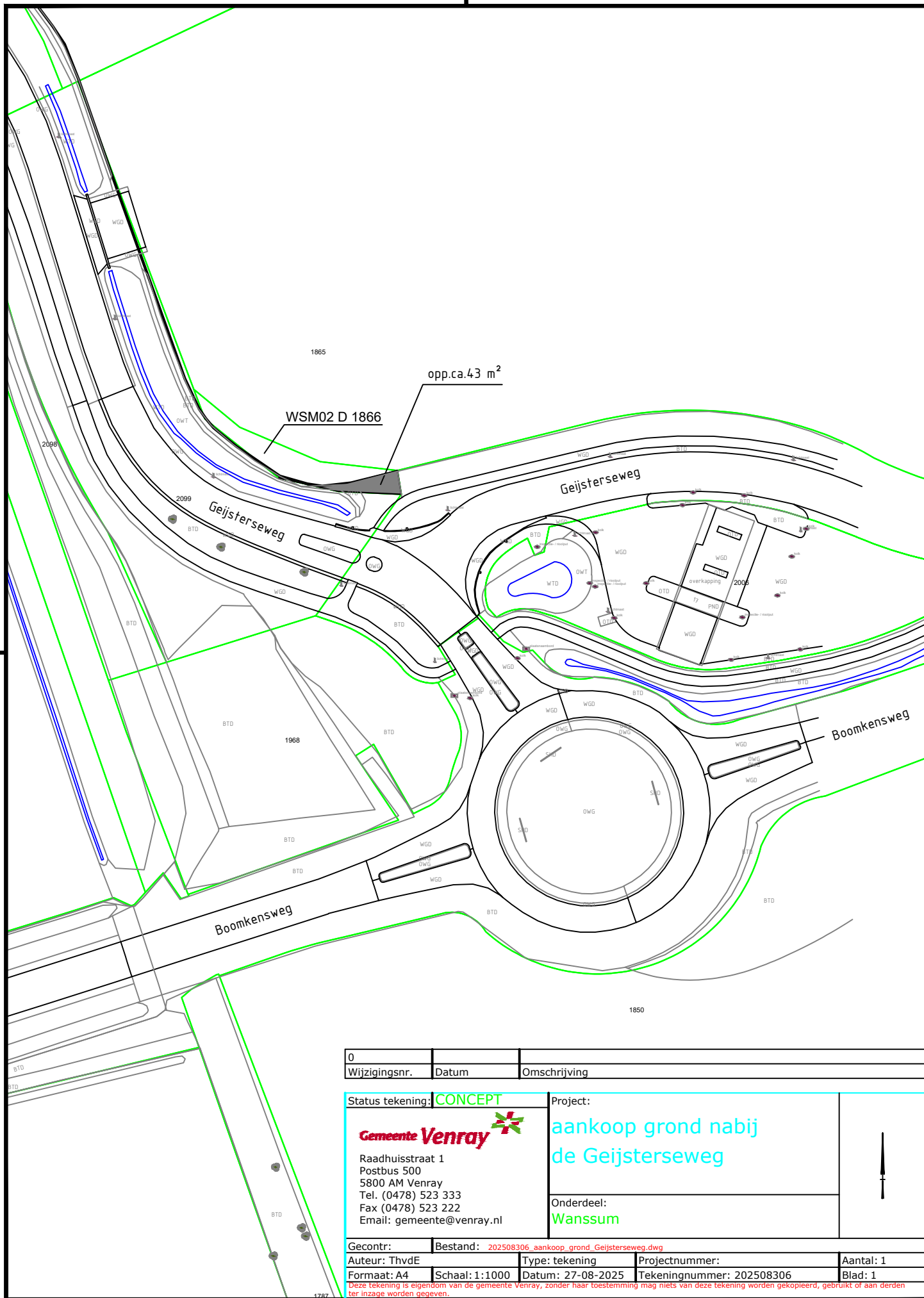
Naslagwerk

B&W adviesnota, verkoop 2022



- =aankoop
■ =verkoop

0		
Wijzigingsnr.	Datum	Omschrijving
Status tekening: CONCEPT		Project:
Gemeente Venray Raadhuisstraat 1 Postbus 500 5800 AM Venray Tel. (0478) 523 333 Fax (0478) 523 222 Email: gemeente@venray.nl		grondruil aan de Germaan Deurneseweg
		Onderdeel: De Hulst II
Gecontr:	Bestand: 202502307_grondtransactie_De_Germaan.dwg	
Auteur: ThvdE	Type: tekening	Projectnummer:
Formaat: A4	Schaal: 1:1000	Datum: 20-02-2025
Tekeningsnummer: 202502307		Aantal: 1
Deze tekening is eigendom van de gemeente Venray, zonder haar toestemming mag niets van deze tekening worden gekopieerd, gebruikt of aan derden ter inzage worden gegeven.		Blad: 1



0											
Wijzigingsnr.	Datum	Omschrijving									
<table><tr><td colspan="2">Status tekening: CONCEPT</td><td>Project:</td></tr><tr><td colspan="2">  Raadhuisstraat 1 Postbus 500 5800 AM Venray Tel. (0478) 523 333 Fax (0478) 523 222 Email: gemeente@venray.nl </td><td>aankoop grond nabij de Geijsterseweg</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>Onderdeel: Wanssum</td></tr></table>			Status tekening: CONCEPT		Project:	 Raadhuisstraat 1 Postbus 500 5800 AM Venray Tel. (0478) 523 333 Fax (0478) 523 222 Email: gemeente@venray.nl		aankoop grond nabij de Geijsterseweg			Onderdeel: Wanssum
Status tekening: CONCEPT		Project:									
 Raadhuisstraat 1 Postbus 500 5800 AM Venray Tel. (0478) 523 333 Fax (0478) 523 222 Email: gemeente@venray.nl		aankoop grond nabij de Geijsterseweg									
		Onderdeel: Wanssum									
Gecontr:	Bestand: 202508306_aankoop_grond_Geijsterseweg.dwg										
Auteur: ThvdE	Type: tekening	Projectnummer:	Aantal: 1								
Formaat: A4	Schaal: 1:1000	Datum: 27-08-2025	Tekeningnummer: 202508306								
Deze tekening is eigendom van de gemeente Venray, zonder haar toestemming mag niets van deze tekening worden gekopieerd, gebruikt of aan derden ter inzage worden gegeven.			Blad: 1								

Onderwerp	Verkoop grond Hulst II aan Maessen Projecten B.V.		
Zaaknummer		Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	15 november 2022	Afdeling/Team	Stad Dorpen en Wijken/Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Julia Schreurs	Portefeuillehouder	Jan Jenneskens
Besproken met portefeuillehouder	Ja, met Jan Jenneskens op 31 oktober 2022		
Openbaarheid	Ja, met uitzondering van de bijlagen i.v.m. bescherming van de privacy		
Bevoegd orgaan	B & W		
Ter kennisname nvt			

ADVIES

1. In te stemmen met de verkoop van ca. 2.673 m2 grond, gelegen bij de Deurneseweg te Oostrum, conform bijgaande koopovereenkomst en zoals aangegeven op de tekening met nummer 202108303, d.d. 10 augustus 2021, tegen de totale prijs van € 66.825,00, exclusief overdrachtsbelasting.

Samenvatting

Maessen Projecten B.V., eigenaar van het bedrijfspand Evenementenhal te Oostrum, gelegen te 5807 EZ Oostrum, De Voorde 30, had en heeft een tekort aan parkeerplaatsen. Vanwege dit tekort wil Maessen Projecten B.V. een strook grond van ca. 2.673 m², gelegen naast de Deurneseweg te Oostrum, kopen van de gemeente Venray. Er bestaan geen bezwaren tegen deze verkoop vanuit diverse ambtelijke disciplines. Onder voorbehoud van uw instemming is dan ook ca. 2.673 m² grond te koop aangeboden voor een koopprijs van € 25,--/m², totaal € 66.825,00 exclusief overdrachtsbelasting.

De afspraak om deze grond aan Maessen te verkopen is al in 2014 gemaakt in de Stuurgroep Hulst 2. Om allerlei redenen, waaronder ook dat de aankooptransactie lang heeft gelegen bij Waterschap Peel en Maas, wordt deze verkoop nu pas geformaliseerd. De gemeente heeft deze voormalige watergang, samen met de aangrenzende strook benodigd voor openbare ruimte, van het Waterschap aangekocht. In de nu te verkopen grond bevindt zich een riool waarvoor een zakelijk recht wordt gevestigd.

Ook de grondprijs van € 25,--/m² is afgesproken tussen Maessen Projecten B.V. en de gemeente in de Stuurgroep Hulst 2 in 2014.

Beoogd resultaat

Realisatie van de door koper gewenste parkeerplaatsen, oplossing van een parkeerprobleem.

Eigendomsoverdracht van de grond.

Argumenten

De bepalingen in de overeenkomst en de hier gehanteerde prijs van € 25,--/m², exclusief overdrachtsbelasting, zijn redelijk, afgesproken in de Stuurgroepen Hulst 2 en conform vergelijkbare verkopen in het plan.

Risico's

N.v.t.

Kanttelingen

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Financiële gevolgen

De opbrengst van € 66.825,00 komt ten gunste van 'restkavels bedrijventerrein' en wordt verantwoord bij de jaarrekening.

Personele/organisatorische gevolgen

N.v.t.

Juridische gevolgen

Overdracht van de eigendom van dit perceel grond.

Rechtmatigheid

Conform geldende wet- en regelgeving.

Fatale termijnen

N.v.t.

Vervolgtraject besluitvorming

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Niet openbaar: Koopovereenkomst met tekening 202108303 d.d. 10 augustus 2021
2. Niet openbaar: Verkoopbesluit

Naslagwerk

N.v.t.