

Voorstel

Aan: College

Van: [redacted] [redacted]

Zaaknummer: Z/25/307564

Documentnummer: DOC-251028789

Portefeuillehouder: wethouder [redacted]

Datum: 28 mei 2025

Vertrouwelijkheid: Geheim

Onderwerp

In beginsel bereidheid tonen tot verkrijging van percelen kadastraal bekend gemeente Numansdorp, [redacted], met adres [redacted] te Numansdorp.

1. In beginsel bereidheid te tonen tot verkrijging van het perceel [redacted] te Numansdorp, kadastraal bekend: Numansdorp, [redacted];
2. Met de eigenaar van onder 1. genoemd perceel starten met onderhandelingen tot verkrijging van het perceel, waaronder het eerst laten uitvoeren van een (gemeentelijke) taxatie naar de waarde van het perceel.

Inleiding

Op 21 januari 2025 heeft uw College besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet, een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op een groot aantal percelen in het gebied ten westen van Numansdorp. De gemeenteraad heeft dit voorkeursrecht bestendigd op 15 april jl. Het voorkeursrecht is gevestigd in verband met de voorgenomen aanleg van een nieuwe westelijke ontsluitingsweg bij Numansdorp. De noodzaak van de komst van de nieuwe westelijke ontsluitingsroute hangt samen met de ontwikkeling van Molenpolder. Voornoemd kadastraal perceel omvat een woning met toebehoren en heeft een oppervlakte van 1.290 m².

Op 7 mei jl. is het aanbod van [redacted] ontvangen om het betreffende perceel aan te kopen.

Op grond van artikel 9.13 van de Omgevingswet dient de gemeente binnen zes weken na ontvangst van de uitnodiging van de eigenaar tot verkrijging van diens perceel, waar een (voorlopig) voorkeursrecht op is gevestigd, een beslissing te nemen over of de gemeente in beginsel bereid is om tegen nader overeen te komen voorwaarden het betrokken perceel te verwerven. Dat betekent dat vanaf 7 mei jl. de voornoemde zes weken termijn is gaan lopen en deze expireert op 17 juni 2025.

Beoogd effect

Het tonen van bereidheid tot verwerving van de percelen van [redacted] Hierdoor wordt veiliggesteld het effect van het gevestigd voorlopig voorkeursrecht op de percelen van [redacted] Dit, omdat de gemeente daarmee het recht blijft houden om in de komende drie jaar als eerste het perceel te mogen verwerven.





Argumenten

1.1 Het voorstel volgt de wettelijk vastgelegde procedure

Dit voorstel sluit aan bij de wettelijke regeling die is opgenomen in de Omgevingswet over de vestiging van het (voorlopig) voorkeursrecht, waarbij de eigenaar van het belaste perceel een uitnodiging tot verwerving doet aan -in dit geval- de gemeente en waaraan wettelijke (en daarmee ook fatale) termijnen zijn verbonden. De eigenaren mogen immers overgaan tot vervreemding van haar percelen aan derden gedurende een periode van drie jaar:

- vanaf de dag waarop het bevoegd gezag heeft beslist dat het niet bereid is het goed te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen, of
- na afloop van de in artikel 9.13 bedoelde termijn als het bevoegd gezag binnen die termijn geen beslissing heeft genomen.

1.2 De wettelijke regeling voorziet niet in alternatieven

Er zijn in dit voorstel geen alternatieven opgenomen. Dit komt, omdat de wettelijke regeling voor de behandeling van dit soort verzoeken (een verzoek tot koop percelen, belast met een voorkeursrecht) dwingend van recht is. Een gevestigd voorkeursrecht tast immers het eigendomsrecht aan, omdat het de eigenaar van een perceel verhindert om het perceel vrijelijk te vervreemden. Immers, de eigenaar moet als eerste haar percelen te koop aanbieden aan een -niet door hem zelf gekozen- kandidaat, namelijk de gemeente.

1.3 Dit voorstel is afgestemd met de projectleider Westelijke Ontsluitingsweg Numansdorp

Dit voorstel is afgestemd met de projectleider Westelijke Ontsluitingsweg Numansdorp, die belast is met het realiseren van de nieuwe westelijke ontsluitingsweg. Op dit moment wordt uitvoerig onderzoek gedaan naar de definitieve tracé keuze. Dit is van meerdere factoren afhankelijk. Op dit moment is er nog onvoldoende duidelijk hoe het definitieve tracé eruit zal zien.

Om die reden geeft de projectleider aan dat het betreffende perceel mogelijk aangekocht moet worden omdat het in de invloedsfeer van tracé 1 en 2 ligt.

Kanttekeningen

1.1 Rechtsgevolgen bij ontbreken bereidheid of overschrijding van de beslistermijn

Op grond van wettelijke regels moeten wij als gemeente binnen zes weken beslissen of wij de uitnodiging van de eigenaar van het perceel willen accepteren onder nader overeen te komen voorwaarden. Als wij niet of niet tijdig reageren naar de eigenaar van het perceel of als wij verklaren dat wij geen gebruik willen maken van de uitnodiging tot koop, verliest de gemeente in de komende drie jaar het exclusieve recht om als eerste het perceel te mogen verwerven. Dit is opgenomen in artikel 9.14, lid 1, onder a of b, Omgevingswet. Het voorkeursrecht blijft weliswaar gevestigd op het perceel, maar het staat de eigenaren in dat geval vrij in de komende drie jaar het perceel aan een ander dan de gemeente te verkopen. Dit willen wij uiteraard vooralsnog niet, omdat wij dan voor dat perceel de regie kwijt zijn in de komende drie jaar. Wij willen immers als gemeente als eerste in de rij te staan wanneer de eigenaar van een perceel, welke is gelegen in het gebied waar thans de drie concept ontsluitingstracé's voor de nieuwe westelijke ontsluitingsweg geprojecteerd zijn en waar uiteindelijk één definitief tracé zal komen te liggen, zijn of haar perceel wil verkopen.

1.2 Risico niet doorgaan voorgenomen ontwikkeling



Indien in de toekomst de ontwikkeling Molenpolder en daarmee de aanleg van de westelijke ontsluitingsroute niet doorgaat, zal het eventueel via voorkeursrecht aangeschafte vastgoed weer vervreemd moeten worden, hetgeen een risico met zich meebrengt; te weten potentiële waardedaling en het niet kunnen verhalen van kosten koper. Gezien de huidige woningmarkt achten wij dit risico gering.

1.3 Bij eventuele aankoop is een overbruggingskrediet noodzakelijk ter dekking

Mocht tijdens de ambtelijke onderhandelingen tot overeenstemming worden gekomen over de koopsom, zullen wij het college een voorstel voorleggen om over te gaan tot koop. Ter dekking van deze aankoopsom en mogelijk meerdere verwervingen in het kader van de Westelijke ontsluitingsroute zal de projectleider van de Westelijke ontsluitingsroute op korte termijn een voorstel voorbereiden voor het aanvragen van een overbruggingskrediet ter dekking van benodigde verwervingen.

1.4 Gedurende de onderhandeling zal pas echt duidelijk worden of de percelen daadwerkelijk nodig zijn en de mogelijke risico's

Op dit moment zitten we nog in het traject van onderzoek naar het uiteindelijke voorkeurs tracé. De raad zal pas na de zomer (november 2025) een besluit nemen welk tracé zal worden aangelegd.

Dat betekent dat de gestarte onderhandeling met de eigenaren van de aangeboden percelen uiteindelijk afgebroken kunnen worden, omdat blijkt dat de gronden uiteindelijk niet nodig zijn. In de bekendmakingsbrief over het beginselbesluit zullen we de eigenaar erop wijzen dat deze mogelijkheid bestaat. Maar ook bij onderhandelingen is er een moment waarbij de gewekte verwachtingen moeten leiden tot een overeenkomst (algemene beginselen van behoorlijk bestuur). Overigens staat hoofdstuk 9 van de Omgevingswet wel toe dat onderhandelingen kunnen worden onderbroken. Bovendien schrijft de wet slechts voor dat binnen zes weken na ontvangst van de uitnodiging kenbaar wordt gemaakt of de gemeente in beginsel bereid is het om goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen.

Vanwege het vorenstaande wordt in de brief aan [redacted] een uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt in verband met de onzekerheid waar de weg komt te liggen. Dus om op die wijze (zoveel mogelijk) te voorkomen dat verkeerde verwachtingen worden gewekt. De conceptbrief maakt als bijlage onderdeel uit van dit voorstel.

Financiën

Dit voorstel heeft nu nog geen financiële consequenties, omdat wij nu slechts moeten ingaan op het aanbod van [redacted], waarbij wij nog slechts besluiten dat wij in beginsel bereid zijn tot aankoop. De exacte voorwaarden voor de koop (waaronder de prijs) moeten nog worden overeengekomen. Concreet betekent dit dat wij taxatie te laten uitvoeren.

De kosten van de taxatie kunnen worden geboekt op het eerder door uw college vastgestelde budget gekoppeld aan het projectplan westelijke ontsluitingsroute voor de ontwikkeling en de realisatie van de (voorgenomen) westelijke ontsluitingsroute.

Alvorens door het college wordt overgegaan tot daadwerkelijke koop, zal, ter dekking van deze aankoopsom en mogelijk meerdere verwervingen in het kader van de Westelijke ontsluitingsroute zal de projectleider van de Westelijke ontsluitingsroute op korte termijn een



voorstel voorbereiden voor het aanvragen van een overbruggingskrediet ter dekking van benodigde verwervingen.

Communicatie

De eigenaar wordt via bijgevoegde brief geïnformeerd.



Uitvoering

Nadat het beginselbesluit is genomen, zal een verwerver worden aangetrokken die met de eigenaren in gesprek gaat en een taxatie uit laat voeren.

Bijlagen

1. Verzoek van [REDACTED]
2. Kaart met ligging van het perceel ten opzichte van het tracé
3. Concept-beantwoordingsbrief.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen