

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Aankoop perceel Dorpstraat 94 Westervoort

Zaak- & documentnr. 201710634

Opsteller : Wouter van Boekel

Portefeuillehouder : L.S. Kaper

Afdeling : RSO

Openbaarheid : Geheim tot aan de verwerving door de gemeente

Samenvatting

De gemeente Westervoort werkt aan het centrum en aan Westervoort-Noord. Om beide wijken met elkaar te verbinden verwerft de gemeente Dorpstraat 94. De gemeente verwerft het eigendom met recht van gebruik en bewoning door de huidige bewoner. Dit geeft de gemeente de tijd om ontwikkeling voor te bereiden. Het college heeft ingestemd met de koop van dit kavel en vraagt de raad nu om het benodigde krediet voor deze aankoop beschikbaar te stellen. Het college heeft geheimhouding opgelegd ten aanzien van het collegevoorstel en bijlagen tot aan de daadwerkelijke verwerving door de gemeente.

Beslispunten

1. Een krediet toe te kennen van ten behoeve van de aankoop van het perceel en bebouwing gesitueerd aan de Dorpstraat 94 in Westervoort kadastraal bekend als gemeente Westervoort, sectie A, perceelnummer 3153, groot 1.141 m² ten behoeve van de realisatie van woningbouw en een langzaam verkeersverbinding.

Aanleiding

De gemeente Westervoort werkt aan de transformatie van het centrum en aan de ontwikkeling van de nieuwe wijk Westervoort-Noord. Een goede verbinding tussen de nog te realiseren wijk, het centrum en het station is van groot belang. Deze route is realiseerbaar op een aantal kavels aan de Dorpstraat. Op 16 juni 2025 heeft het college een stedenbouwkundig principebesluit genomen met betrekking tot de Dorpstraat 100 – 108. Er is kennis genomen van de stedenbouwkundige verkenning door SVP, en vervolgens is in een stedenbouwkundig principebesluit vastgesteld dat voor de Dorpstraat 100 – 108 ontwikkeling naar woningbouw mogelijk is als de aangeduide ruimte gereserveerd wordt voor een langzaam verkeersverbinding.

Onderdeel van deze aangeduide ruimte is het perceel aan de Dorpstraat 94, kadastraal bekend als gemeente Westervoort, sectie A, perceelnummer 3153. In alle drie de stedenbouwkundige modellen in de stedenbouwkundige verkenning van SVP is een deel van het perceel van de Dorpstraat 94 meegenomen in de ontwerptekeningen. Ook het voorkeursmodel voor de ontwikkeling laat zien dat aankoop van bovengenoemd perceel benodigd is.

De gemeente is momenteel in gesprek met de eigenaren van de andere kavels die nodig zijn voor de doorsteek. Met het principebesluit van het college in de hand wordt hier ingezet op transformatie naar woningbouw en realisatie van de beoogde doorsteek.

Dorpstraat 94, kadastraal bekend als gemeente Westervoort, sectie A, perceelnummer 3153 grenst direct aan de achterzijde van het station en is cruciaal voor de realisatie van een goede doorsteek. Voor deze locatie is geen zelfstandige ontwikkeling te verwachten omdat er geen sprake is van een haalbare business case bij herontwikkeling. De gemeente kan dit kavel nu wel direct verwerven. Hiermee wordt de basis gelegd voor de langzaam verkeersverbinding én wordt transformatie van het

voormalige scoutinggebouw (op het naastgelegen perceel A2563) naar woningbouw mogelijk gemaakt.

Beoogd effect

Met de aankoop van dit perceel ontstaat de mogelijkheid om woningbouw en een langzaam verkeersverbinding te realiseren van het centrum van Westervoort richting Westervoort Noord conform het Principebesluit Dorpstraat 100 – 108 van 16 juni 2025.

Argumenten

1.1 De aankoop is een logisch gevolg op het bestuurlijk Principebesluit Dorpstraat 100 - 108

Op 16 juni 2025 heeft het college ingestemd met een principebesluit voor Dorpstraat 100 – 108. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd in kennisgeving *201699742 Stedenbouwkundig principebesluit Dorpstraat*. Dit besluit gaat ook over de achterzijde van het kavel Dorpstraat 94 en geeft aan dat hier ruimte komt voor een langzaam verkeersverbinding en voor de ontwikkeling van woningbouw.

Bij het principebesluit is aangegeven dat voor Dorpstraat 94 een actieve houding van de gemeente wenselijk zou zijn en dat voor de overige kavels in het gebied (in eigendom van de Parochie en dhr. Van Essen) ontwikkeling van woningbouw op korte of lange termijn door de eigenaar zelf te verwachten is.

Verwerving van Dorpstraat 94 door de gemeente maakt het voor eigenaren van aangrenzende kavels ook duidelijk dat de gemeente door willen pakken met de langzaam verkeersverbinding en woningbouw op deze locatie. Verwerving geeft aangrenzende eigenaren zekerheid en vertrouwen dat de verbinding gerealiseerd kan worden. Daarmee is verwerving ook een belangrijk signaal.

1.2 De aankoop van het beoogde perceel is noodzakelijk om tot een langzaam verkeersverbinding te komen.

Het genoemde perceel maakt onderdeel uit van het principebesluit Dorpstraat 100 – 108. Met name de achtertuin is van belang voor realisatie van de langzaam verkeersverbinding omdat deze direct aansluit op de onderdoorgang onder het spoor.

De langzaam verkeersverbinding geeft de kans om de route vanuit het centrum, via het station een vervolg te geven naar Westervoort Noord. Zo wordt het centrum via het station te verbinden met Westervoort Noord. Hiermee ontstaat een alternatieve route voor de drukke en smalle tunnel op het kruispunt Dorpstraat - Brugweg en krijgt het station eindelijk de inbedding die het verdient.

1.3 De aankoop van Dorpstraat 94 is noodzakelijk om woningbouw te kunnen realiseren aan de Noordelijke Parallelweg.

Het principebesluit Dorpstraat 100 – 108 laat zien dat op de achterzijden van de kavels van de parochie (Dorpstraat 100-102) en Dorpstraat 94 samen de bouw van een appartementengebouw mogelijk is. Hiermee kunnen aantrekkelijke woningen gebouwd worden dicht bij het station en kan Westervoort vorm geven aan deze uitgang van het station.

De parochie is voornemens de achterzijde van het kavel in een openbare aanbesteding aan te bieden aan geïnteresseerde ontwikkelaars. Deze verkoop en vervolgens ontwikkeling is echter niet denkbaar wanneer er niet beschikt kan worden over Dorpstraat 94. Met de verwerving van dit kavel zet de gemeente een belangrijke stap in het mogelijk maken van deze ontwikkeling.

1.4 De aankoop van Dorpstraat 94 kan op langere termijn een stap zijn in meer woningbouw aan de Dorpstraat.

Het principebesluit Dorpstraat 100 – 108 gaat enkel over deze kavels en over de achterzijde van Dorpstraat 94. In de door de raad vastgestelde omgevingsvisie Westervoort is een breder stuk van de Dorpstraat benoemd als zoekgebied woningbouw. Verwerven van Dorpstraat 94 kan op langere

termijn ook een strategisch startpunt zijn om woningbouw richting de hoek Dorpstraat – Noordelijke Parallelweg mogelijk te maken.

1.5 Er is nu de kans om een cruciaal kavel te verwerven voor een passende prijs.

Wanneer de gemeente nu niet verwerft kan het kavel later mogelijk gekocht worden door iemand die hier voor lange termijn zelf wil gaan wonen waarmee de kans op de doorsteek voor lange termijn vervalt. Of het kavel wordt verworven voor speculatie waarbij de gemeente dan veel hogere kosten heeft.

1.6 De gemeente heeft na verwerving geen kosten voor beheer en onderhoud door het recht van gebruik en bewoning

De gemeente kan het kavel nu verwerven zonder dat dit leidt tot kosten voor beheer en onderhoud. Het recht van gebruik en bewoning is notarieel vastgelegd, de gerechtigde is verantwoordelijk voor kosten voor onderhoud.

Wanneer er op enig moment sprake zou zijn van beëindiging van het recht van gebruik en bewoning kan de gemeente zelf beschikken over het kavel en de woning. Wanneer dan zou blijken dat de woning niet geschikt is voor commerciële verhuur kan overwogen worden om opstallen te slopen en het kavel bouwrijp te maken.

Zo kunnen terugkerende kosten voor beheer en onderhoud geminimaliseerd worden.

1.7 Een besluit over verwerving is nodig in 2025

Met verkoper is afgesproken dat de juridische levering plaats zal vinden in 2025. De juridische levering kan pas plaatsvinden nadat de raad het krediet hiervoor beschikbaar heeft gesteld. Daarom wordt de raad nu gevraagd om het benodigde krediet hiervoor ter beschikking te stellen. De transactie zal direct aansluitend plaatsvinden.

1.8 De kredietaanvraag is gebaseerd op de geïndexeerde WOZ-waarde van het perceel

De prijs van het perceel is gebaseerd op de geïndexeerde WOZ-waarde. De gemeente heeft een verwerper opdracht gegeven om alle werkzaamheden tot en met aktepassering uit te voeren en de gesprekken met de eigenaar te voeren. De waarde van het kavel is in overleg met de eigenaar van het perceel gebaseerd op de geïndexeerde WOZ-waarde. Deze bedraagt .

1.9 Het gebruik van de woning is in mindering gebracht op de marktwaaarde

Het gebruik van de woning is in mindering gebracht op de marktwaaarde. Bij de daadwerkelijke te betalen prijs wordt rekening gehouden met de financiële impact van het recht van gebruik en bewoning. Deze wordt in mindering gebracht op de marktwaaarde vrij van huur en gebruik. Op basis van de tabellen van de Belastingdienst is de waarde berekend van het recht van gebruik en bewoning op . Deze wordt in mindering gebracht op de prijs. Dit betekent dat de gemeente betaalt voor het kavel wanneer er op het moment van de overdracht (medio december 2025) nog sprake is van recht van gebruik en bewoning.

Wanneer de bewoner voor december 2025 zou komen te overlijden of verhuist, dan kan de gemeente direct beschikken over het perceel en is er geen sprake van recht van gebruik en bewoning. De overeengekomen koopsom bedraagt dan .

Om te voorkomen dat er op dat moment een aanvullende budgetaanvraag nodig zou zijn wordt er in de najaarsnota voor het volledige bedrag krediet aangevraagd.

De koopovereenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met de verwerving en hiervoor het benodigde krediet beschikbaar stelt (artikel 14 koopovereenkomst).

Kanttelingen

1.1 Het is niet zeker wanneer de gemeente over het kavel kan beschikken.

De gemeente verworft het kavel inclusief persoonsgebonden recht van gebruik en bewoning. Dit recht is levenslang verleend aan de bewoner.

Daarbij is er geen zekerheid over wanneer dit recht van gebruik en bewoning eindigt. De juridische levering is voorzien uiterlijk medio december 2025. De feitelijke levering van het verkochte (sleuteloverdracht) zal geschieden na de beëindiging van het recht van gebruik en bewoning (Artikel 6.4 van de koopovereenkomst).

1.2 De gemeente wil mogelijk op middellange termijn beschikken over (een deel van) de achterzijde van het perceel

Daarmee is het niet zeker wanneer de gemeente ook daadwerkelijk over het kavel kan beschikken. Dit is voor de eerste jaren geen bezwaar omdat transformatie van deze locatie ook niet op korte termijn haalbaar is. Het is wellicht zelfs een voordeel omdat de gemeente pas vanaf feitelijke levering verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud.

Wel kan de gemeente na verwerving als eigenaar van het perceel met de bewoner in gesprek gaan om te verkennen of er in minnelijke afspraken overeengekomen kan worden of de gemeente eventueel al eerder kan beschikken over (delen van) het perceel en wat daar voor nodig zou zijn.

Zo kan de gemeente verkennen of bijvoorbeeld de achterzijde van het kavel beschikbaar zou kunnen komen voor woningbouw en realisatie van de langzaam verkeersverbinding. Dit lijkt technisch mogelijk terwijl de woning bewoond blijft, maar is afhankelijk van toestemming van de bewoner.

1.3 De geheimhouding is noodzakelijk om de positie van de gemeente te waarborgen.

In het collegevoorstel is informatie over de aankoop opgenomen. Totdat de overeenkomst definitief wordt door de kredietverlening door de gemeenteraad is het wenselijk dat deze informatie niet breed bekend wordt. Daarnaast is het wenselijk dat de eigenaar en bewoner van het kavel eerst goed geïnformeerd worden.

Na de kredietverlening door de raad zal de verkoopakte passeren bij de notaris. Daarmee wordt de in dit collegevoorstel genoemde informatie openbaar beschikbaar en is geheimhouding niet meer aan de orde. Om die reden duurt de geheimhouding tot aan de daadwerkelijke verwerving van het kavel door de gemeente.

Financiële paragraaf

Aansluitend op het verstrekken van het krediet zal de verkoop plaatsvinden. Wanneer er bij de overdracht in december nog sprake is van recht van gebruik en bewoning betaalt de gemeente voor de aankoop.

Er wordt voor gekozen om de aanschafwaarde van de woning niet af te schrijven omdat aannemelijk is dat de woning gesloopt gaat worden na daadwerkelijke verwerving.

Daarom zullen er alleen rentelasten gaan volgen uit de aanschaf van de woning. Voor de aankoop wordt gerekend met 2% rente. Bij een aanschafwaarde van _____ is de jaarlijkse rente _____. Bij een aanschafwaarde van _____ is de jaarlijkse rente _____.

Andere lasten (of baten) worden nu niet voorzien. Wanneer er op enig moment na feitelijke levering sprake is van sloopkosten of transactiekosten dan moet daar dan in een grondexploitatie of andere wijze gezocht worden naar dekking. Op dit moment is dit nog te onzeker om hier rekening mee te houden.

In de nota afschrijvings- en activeringsbeleid (2018) van Westervoort staat dat de gemeente de grond en opstallen boekhoudkundig moet splitsen.

Boekhoudkundig wordt het kavel voor drie verschillende doelen aangekocht. Het achterste deel wordt verworven met het oog op woningbouw, het middelste deel is bestemd voor openbare ruimte. Voor de woning en directe omgeving (voorste deel) is er nu geen concreet zicht op transformatie of ontwikkeling. In het bijgevoegd document waardebepaling kavel is de waarde voor deze drie delen apart inzichtelijk gemaakt zodat dit boekhoudkundig goed verwerkt kan worden.

Relatie met het herstelplan

Het incidentele risico van aankoop van het perceel komt bovenop de meerjarig niet sluitende begroting van Westervoort.

De aankoop van dit perceel is niet meegenomen in de begroting 2025 – 2028. Het aankoopbedrag zal het eigen vermogen van de gemeente Westervoort doen dalen, dit heeft een negatieve impact op het weerstandsvermogen. De ratio zal dalen van 1.97 naar 1.71, overigens nog steeds ruim voldoende tussen de 1.4 en 2.0 zoals aangegeven is in de jaarrekening 2024.

Participatie en communicatie

Ten behoeve van het principebesluit Dorpstraat 100-108 is er aan omwonenden een brief toegezonden om hen te informeren over het principebesluit. In deze brief zijn omwonenden geïnformeerd over de ontwerpverkenning en de interesse van de eigenaren van Dorpstraat 100 – 108 om transformatie naar woningbouw te verkennen.

Naar aanleiding van het principebesluit hebben omwonenden de gemeente laten weten dat zij niet tegen woningbouwontwikkeling zijn maar zich wel afvragen of er behoefte is aan deze doorgang. Ook maken zij zich zorgen over verkeersveiligheid, geluidsoverlast, overlast en onveiligheid, aantasting woongenot en privacy en verstoring van flora en fauna.

Omwonenden staan er op betrokken te worden bij verdere uitwerking van plannen in het gebied.

Begin 2026 worden de omwonenden opnieuw per brief geïnformeerd over deze verwerving. Dan wordt er ook een bewonersbijeenkomst georganiseerd om de plannen van de gemeente voor deze locatie, het proces en de rol van de gemeente en de eigenaren in het gebied toe te lichten.

Uitvoering

De koopovereenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad hiervoor het benodigde krediet beschikbaar stelt (artikel 14 koopovereenkomst). Na de instemming vervalt de ontbindende voorwaarde en zal de grond, conform de overeenkomst, in december 2025 aan de gemeente worden geleverd.

De feitelijke levering zal pas plaatsvinden na beëindiging van het recht van gebruik en bewoning.

Duurzaamheid

Nvt.

Intergemeentelijke samenwerking

Nvt.

Bijlagen

- Bijlage 1 - 201708170 Kadastrale kaart (geheim tot aan verwerving)
- Bijlage 2 - 201708171 Waardebepaling perceel (geheim tot aan verwerving)
- Bijlage 3 - 201708172 Koopovereenkomst (geheim tot aan verwerving)

Westervoort, oktober 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M (Maureen) Sluiter MA drs. A.J. van Hout

secretaris

burgemeester