

Raadsvoorstel

Onderwerp	Opleggen voorkeursrecht gemeente op de kadastrale percelen gemeente Winschoten sectie H, nummer 996, 997, 998, 999, 1000, 1707, 1708
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	10 september 2025
Datum raadsvergadering	24 september 2025
Zaaknummer	47560-2025
Steller	Hans Meijer
Medeverantwoordelijke(n)	Erik Schutte
Portefeuillehouder(s)	Erich Wünker en Gert Engelkens

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	- Vastgesteld Bestemmingsplan “Winschoten – Renselkade e.o. (woningbouw en historische haven) - Vastgesteld Lokaal Programma NPG Oldambt - Collegebesluit vestigen voorkeursrecht Renselkade van 24 juni 2025
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Op basis van artikel 9 lid 1 van de Omgevingswet op de percelen kadastraal bekend als gemeente Winschoten sectie M, nummer 996, 997, 998, 999, 1000, 1707, 1708, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart en perceellijst, een voorkeursrecht te vestigen waarop de bepalingen van afdeling 9.2 van de Omgevingswet van toepassing zijn; 2. Gezien de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen door conform artikel 4.11 Awb artikel 4.8 Awb buiten toepassing te laten; 3. Het raadsvoorstel voor een ieder ter inzage te leggen; deze ter inzagelegging bekend te maken in het Gemeenteblad; 4. De eigenaar van de percelen bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing; 5. Het voornemen uit te spreken binnen drie jaar na het onder 1 genoemde raadsbesluit een opvolgend planologische besluit vast te stellen, zijnde een wijziging van het omgevingsplan; 6. Het besluit binnen vier dagen na bekendmaking van het raadsbesluit ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de dienst voor het Kadaster en de openbare registers conform artikel 16.82a van de Omgevingswet.
Samenvatting	Om zowel grip te houden op de ruimtelijke ontwikkeling als om plotselinge ongewenste transacties met derde partijen te voorkomen en zodoende regie te houden op de gemeentelijke doelstellingen voor dit gebied door middel van een nog op te stellen Gebiedsvisie voor het “Waterkwartier”, wordt voorgesteld om het door het college voor een periode van 3 maanden opgelegde voorlopige voorkeursrecht op basis van artikel 9.1

	lid 2 Omgevingswet te bestendigen voor een periode van 3 jaar op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c. Om te voorkomen dat de huidige eigenaar de grond aan derden verkoopt is het wenselijk gebruik te maken van de mogelijkheid van hoofdstuk 9 Omgevingswet om een voorkeursrecht op te leggen op de gronden. Hiermee wordt geborgd dat de gemeente gedurende deze periode betrokken blijft bij eventuele verkoopbewegingen.
Bijlage(n)	Bijlage A Kaart Raadsvoorstel Voorkeursrecht Renselkade Bijlage B Lijst van percelen Raadsvoorstel Voorkeursrecht Renselkade Bijlage C Concept uitgaande brief eigenaren
AVG	De stukken zijn AVG Proof

TOELICHTING

Inleiding

Tussen de Gemeente Oldambt en een vastgoedontwikkelaar is op 19 september 2014 een koopovereenkomst tot stand gekomen waarbij de percelen Renselkade Winschoten, sectie H, nummers 997, 998, 1000, 1001 door de gemeente zijn verkocht voor een koopprijs van € 1,-. Deze overeenkomst is gesloten met de voorwaarde om de bebouwing te restaureren en de braakliggende percelen te herontwikkelen. Het geheel is in oktober 2014 door de Gemeente Oldambt geleverd. Na levering van de percelen inclusief bebouwing zijn er plannen ingediend en is er een bestemmingsplan vastgesteld voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Winschoten sectie M, nummer 996, 997, 998, 999, 1000, 1707, 1708. De percelen kadastraal bekend als gemeente Winschoten sectie M 996 en 999 zijn in particulier eigendom, deze zijn echter wel meegenomen in de toenmalige planvorming. De plannen zagen er veelbelovend uit, en zouden een waardevermeerdering voor het gebied aan de Rensel betekenen. Behalve lichte restauratiewerkzaamheden aan de "Schipperbeurs" is een verdere ontwikkeling jarenlang uitgebleven ondanks de eerder genomen stappen. In de tussentijd heeft de gemeente de betreffende vastgoedontwikkelaar meermaals aangeschreven en gesommeerd om haar verplichtingen na te komen. Omdat een vervolg uitbleef is er vervolgens eind 2022 per deurwaardersexploot de ontbinding, door middel van een beroep op de ontbindende voorwaarden van de overeenkomst, ingeroepen. Daarna is het opnieuw geruime tijd stil gebleven tot begin dit jaar, toen is het dossier weer opgepakt en is de afdeling Vastgoed, bijgestaan door een advocatenkantoor, weer aan de slag gegaan. Inmiddels is gebleken dat er op een deel van de percelen door derde partijen beslagen zijn gelegd, vanwege uitblijvende betalingen dan wel niet nagekomen verplichtingen vanuit de vastgoedontwikkelaar. Op 9 april 2025 heeft een fysiek gesprek plaatsgevonden met de vastgoedontwikkelaar, een advocaat en de betrokken ambtenaren. In dit gesprek kwam naar voren dat de vastgoedontwikkelaar in overleg zou zijn met een tweetal ontwikkelaars om het project te verkopen. Om het één en ander te concretiseren en verdere vertraging te voorkomen zijn er toen duidelijke afspraken gemaakt tussen de Gemeente Oldambt en de vastgoedontwikkelaar.

Er is een termijn afgesproken waar binnen zij zou reageren met een keuze uit een drietal op schrift gestelde opties namelijk:

1. ofwel het project wordt op korte termijn aan een goede partij verkocht, die zich jegens de gemeente Oldambt bereid verklaart conform de overeenkomst het project thans snel af te ronden.
2. ofwel worden de desbetreffende percelen op korte termijn aan de gemeente Oldambt teruggeleverd tegen een vergoeding conform artikel 8 van de ontbindende voorwaarden.
3. ofwel ziet de gemeente Oldambt zich genooddacht in vervolg op de ontbinding de teruglevering in rechte te vorderen.

De bovengenoemde gestelde termijnen zijn wederom overschreden, wel heeft de vastgoedontwikkelaar zich op dinsdag 3 juni 2025 telefonisch gemeld bij de advocaat. In dit telefoongesprek heeft deze wederom uit de doeken gedaan dat hij zeer concreet in gesprek is met een tweetal ontwikkelaars die het project binnen afzienbare tijd zouden kunnen overnemen. De vastgoedontwikkelaar wil echter geen openheid van zaken bieden over de partijen waarmee hij in gesprek zou zijn. Dit laatste is zorgelijk.

Motivatie

De betreffende percelen en gebouwen in bovengenoemde overeenkomst zijn destijds zonder sluitende eenvoudige ontbindingsgronden of leveringsvoorwaarden overgedragen door de gemeente aan de huidige eigenaar hetgeen de gemeente Oldambt momenteel belemmert in actieve sturing op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van dit gebied. Een doorlevering aan een derde partij geeft deze derde partij geen aanvullende verplichtingen vanuit de oorspronkelijke overeenkomst. Dit maakt dat er een kans bestaat dat hier een tweede “Blaauw-locatie” kan ontstaan of dat er andere ongewenste ontwikkelingen tot stand komen op het moment dat de huidige eigenaar besluit het geheel door te leveren aan een derde partij. Om zowel grip te houden op de ruimtelijke ontwikkeling, als om plotselinge ongewenste transacties met bepaalde partijen te voorkomen en regie te houden op gemeentelijke doelstellingen voor dit gebied door middel van een nog op te stellen Gebiedsvisie voor het “Waterkwartier”, is voorgesteld om gebruik te maken van de bevoegdheid van het college om voor de duur van 3 maanden een voorkeursrecht ex artikel 9.1 Omgevingswet te vestigen en te bestendigen voor een periode van 3 jaar op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c. Met dit voorkeursrecht wordt geborgd dat de gemeente gedurende deze periode betrokken blijft bij eventuele verkoopbewegingen, daarnaast wordt hiermee de mogelijkheid gecreëerd om bindende afspraken te maken met de huidige ontwikkelaar. Daarnaast wordt hiermee ruimte gehouden voor een eventueel langduriger voorkeursrecht bij positieve besluitvorming door de gemeenteraad.

Betrokkenheid (externe) partners

De eigenaren van de percelen zijn in beginsel belanghebbende bij het besluit. Deze zullen persoonlijk worden geïnformeerd. Daarnaast wordt het besluit op de wettelijk voorgeschreven manier bekendgemaakt. Het is mogelijk om bezwaar te maken tegen dit besluit. Naast de eigenaren zijn ook de houders van het retentierecht en het beslag belanghebbend.

Consequenties

Hiermee ontstaat ruimte voor regie op een passende invulling met de bestaande of nieuwe ontwikkelaar voor het plangebied. Daarnaast kunnen er nadere afspraken gemaakt worden en harde ontbindingsgronden dan wel verplichtingen anderszins worden vastgelegd. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied. Dit voorkeursrecht geldt zowel voor de uitblijvende ontwikkeling op de percelen in voorgenoemde overeenkomst als ook de percelen in particulier eigendom. Door deze particuliere eigenaren kan het vestigen van voorkeursrecht wellicht worden ervaren als een zwaarwegend middel, vanzelfsprekend worden zij voorgelicht over de aanleiding en het gevolg voor henzelf.

Vervolg

- Het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht wordt op de wettelijk voorgeschreven manier bekendgemaakt. Zowel openbaar als door middel van een aangetekende brief aan de eigenaren.
- Het besluit wordt ingeschreven in het Kadaster zoals voorgeschreven in artikel 16.82a lid 1 Omgevingswet.
- Het resultaat van het vestigen van het voorkeursrecht is dat men alvorens over te gaan tot verkoop aan een marktpartij, de percelen eerst moet aanbieden aan de gemeente

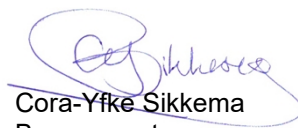
Oldambt. De gemeente heeft dus een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied, hiermee wordt de onderhandelingspositie van de gemeente versterkt en zullen er in de nabije toekomst bindende afspraken worden gemaakt met de vastgoedontwikkelaar.

Winschoten, 1 juli 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Berlinda Aukema
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering 24 september 2025	Agendapunt	Zaaknummer 47560-2025
Onderwerp Opleggen voorkeursrecht gemeente op de kadastrale percelen gemeente Winschoten sectie H, nummer 996, 997, 998, 999, 1000, 1707, 1708		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juli 2025

Besluit

1. Op basis van artikel 9 lid 1 van de Omgevingswet op de percelen kadastraal bekend als gemeente Winschoten sectie M, nummer 996, 997, 998, 999, 1000, 1707, 1708, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart en perceellijst, een voorkeursrecht te vestigen waarop de bepalingen van afdeling 9.2 van de Omgevingswet van toepassing zijn;
2. Gezien de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen door conform artikel 4.11 Awb artikel 4.8 Awb buiten toepassing te laten;
3. Het raadsvoorstel voor een ieder ter inzage te leggen; deze ter inzagelegging bekend te maken in het Gemeenteblad;
4. De eigenaar van de percelen bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing;
5. Het voornemen uit te spreken binnen drie jaar na het onder 1 genoemde raadsbesluit een opvolgend planologische besluit vast te stellen, zijnde een wijziging van het omgevingsplan;
6. Het besluit binnen vier dagen na bekendmaking van het raadsbesluit ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de dienst voor het Kadaster en de openbare registers conform artikel 16.82a van de Omgevingswet.

Winschoten, 24 september 2025

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter