

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Ines de Ridder		Opgesteld door: Govard Slooters , ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed
Besluitvormende vergadering: 24 september 2026	Registratienummer collegebesluit: 690071	Raadsnummer 2026-061
Titel / onderwerp: Besluit aankoop Oostkanaalweg 55 B Ter Aar		
Samenvatting: De gemeente wil het perceel Oostkanaalweg 55B te Ter Aar aankopen omdat dit noodzakelijk is voor de aansluiting van de nieuwe Verbindingslaan op de Oostkanaalweg en daarmee voor de ontsluiting van de gebiedsontwikkeling Ter Aar Zuidoost (TAZO). Het college heeft op 25 augustus 2026 besloten tot aankoop over te gaan onder voorbehoud van beschikbaarstelling van het benodigde budget door de raad.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. In te stemmen met de aankoop van van het perceel met opstallen aan de Oostkanaalweg 55B te Ter Aar (kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie B, nummer 5121) tegen een koopsom van € 1.315.000,00 kosten koper. 2. Een krediet van € 1.325.000,00 beschikbaar te stellen voor de aankoop onder besluit 1. Voor het pand een afschrijvingstermijn van 30 jaar te hanteren en de kapitaallasten van deze aankoop ten laste te brengen van het begrotingsresultaat. 3. Het pand tegen de aanschafwaarde plus bijkomende kosten op te nemen in de materiele vaste activa als strategische voorraad burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De gebiedsontwikkeling Ter Aar Zuidoost (TAZO) vraagt om een goede ontsluiting; de nieuw aan te leggen Verbindingslaan moet aansluiten op de bestaande Oostkanaalweg, en het perceel Oostkanaalweg 55B is daarvoor noodzakelijk. De locatie betreft een vrijstaande woning met bijgebouwen uit 1992 op een perceel van 4.135 m², gelegen langs het Oostkanaal in een semi-ruraal gebied met agrarische glastuinbouw. De ontwikkelaar (Bolton) wil door onzekerheden rond de gebiedsontwikkeling op dit moment nog niet tot aankoop overgaan, terwijl de huidige eigenaar om duidelijkheid vraagt. Het college heeft daarom op 25 augustus 2026 besloten tot aankoop over te gaan, onder voorbehoud van beschikbaarstelling van het benodigde budget door de raad.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met de aankoop bereikt de gemeente drie zaken:

- de noodzakelijke aansluiting van de Verbindingslaan op de Oostkanaalweg,
- verbeterde verkeersveiligheid en verkeersstromen bij de Pieter de Vogelrotonde en de Kerkweg en
- een geborgde primaire ontsluitingsroute voor de gebiedsontwikkeling Ter Aar Zuidoost.

Door zelf eigenaar te worden, verkrijgt de gemeente volledige regie en flexibiliteit; restgronden kunnen optimaal worden ingezet voor publieke doelen, maatschappelijke voorzieningen of inbreng in de gebiedsontwikkeling.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

De volgende kaders en eerdere stappen zijn van toepassing:

- de gebiedsontwikkeling Ter Aar Zuidoost en de bijbehorende Verbindingslaan/ontsluitingsstructuur;
- artikel 8 van de Financiële Verordening op grond waarvan de raad in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het voorgenomen besluit. Alleen de fractie van Natuurlijk Nieuwkoop heeft gereageerd. In deze reactie maakte de fractie kenbaar in te stemmen met de voorgestelde aankoop.

Participatie / betrokken partijen / personen

Omdat het gaat om een strategische verwerving met prijsgevoelige informatie heeft geen brede participatie plaatsgevonden. Betrokken externe partij is de eigenaar en gebruiker van Oostkanaalweg 55B.

Duurzaamheidsaspecten

De aankoop van Oostkanaalweg 55B is in de eerste plaats een strategische verwerving voor de ontsluiting van de gebiedsontwikkeling Ter Aar Zuidoost. De aankoop zelf heeft beperkte directe duurzaamheidsgevolgen, maar biedt de gemeente wel kansen om duurzaamheidsambities te borgen in het beheer en de latere herontwikkeling.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Varianten met argumenten voor en tegen

Bij dit voorstel zijn drie varianten afgewogen.

Variant 1 – De gemeente koopt het perceel aan (voorkeursvariant). De gemeente verwerft het perceel nu zelf, waarmee de ruimtelijke beschikbaarheid voor de rotonde en de Verbindingslaan zeker wordt gesteld en volledige regie en flexibiliteit over de ontsluiting van Ter Aar Zuidoost behouden blijft. De gemeente komt bovendien tegemoet aan de nadrukkelijke wens van de eigenaar om duidelijkheid, waarmee het risico op verkoop aan derden wordt weggenomen.

Tegen deze variant pleit dat de gemeente een investering en tijdelijk beheerrisico op zich neemt voordat de gebiedsontwikkeling volledig zeker is; dit wordt beperkt doordat het pand tijdens de aanloopfase tijdelijk kan worden gebruikt (dekking exploitatiekosten) en doordat verkoop tegen dan actuele marktwaarde een veilige terugvaloptie blijft.

Variant 2 – De gemeente koopt niet aan en wacht af. Voordeel is dat op korte termijn geen investering of beheerrisico nodig is. Hier staan zwaarwegende nadelen tegenover: de eigenaar overweegt bij verdere vertraging verkoop aan anderen, wat de aanleg van de weg kan blokkeren.

Variant 3 – De aankoop wordt overgelaten aan de ontwikkelaar (Bolton). Voordeel is dat de gemeente zelf geen investering doet, maar Bolton wil door onzekerheden rond de gebiedsontwikkeling niet tot aankoop overgaan zonder garanties van de gemeente over de invulling van de locatie. Deze variant is op korte termijn niet haalbaar, laat de impasse voor de eigenaar voortbestaan en de gemeente verliest regie op een sleutelperceel, wat het project complexer en duurder kan maken.

Op grond van deze afweging heeft variant 1 (aankoop door de gemeente) de voorkeur, omdat deze de voortgang en de regie borgt en de risico's van de andere varianten wegneemt.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de aankoop van van het perceel met opstallen aan de Oostkanaalweg 55B te Ter Aar (kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie B, nummer 5121) tegen een koopsom van € 1.315.000 kosten koper.

Toelichting: Op grond van de Gemeentewet besluit het college van burgemeester en wethouders over privaatrechtelijke aangelegenheden, waaronder aan- en verkoop; uw raad neemt derhalve geen aankoopbesluit. Aan- en verkoop heeft wel financiële consequenties, waarvoor het budgetrecht bij uw raad ligt; zonder beschikbaarstelling van het krediet zal het college afzien van aankoop, reden waarom de koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de raad het benodigde budget beschikbaar stelt.

2. Een krediet van € 1.325.000,00 beschikbaar te stellen voor de aankoop onder besluit 1. Voor het pand een afschrijvingstermijn van 30 jaar te hanteren en de kapitaallasten van deze aankoop ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.

Toelichting: De koopsom bedraagt € 1.315.000,00 vermeerderd met verwervingskosten (notaris, kadaster, overdrachtsbelasting) van € 10.000, gezamenlijk € 1.325.000,00 De kapitaallasten voor afschrijving van de investering worden, in lijn met het gehanteerde afschrijvingsregime voor strategisch vastgoed, over 30 jaar ten laste van het begrotingsresultaat gebracht, tenzij en totdat aansluiting op de grondexploitatie TAZO is vastgesteld.

3. Het pand tegen de aanschafwaarde plus bijkomende kosten op te nemen in de materiele vaste activa als strategische voorraad.

Toelichting: Wegens het strategische karakter van het perceel voor de ontsluiting van Ter Aar

Zuidoost ligt het voor de hand het object op te nemen in het Beheercomplex als strategisch object, met op de balans het label materiële vaste activa – strategisch.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

- Exploitatie- en beheerrisico: zolang de gebiedsontwikkeling nog niet zeker is, draagt de gemeente de lasten van het pand.
Beheersmaatregel: tijdelijk beheer, waarmee de exploitatiekosten worden gedekt en het financiële risico wordt beperkt.
- Risico dat de Verbindingslaan niet doorgaat: de aankoop loopt vooruit op de definitieve gebiedsontwikkeling.
Beheersmaatregel: de woning behoudt naar verwachting haar actuele marktwaarde, waardoor verkoop een veilige terugvaloptie is.

Financiële en Juridische gevolgen

Voor de aankoop wordt een krediet van € 1.325.000,00 gevraagd, bestaande uit de koopsom van € 1.315.000 en verwervingskosten van € 10.000. De geraamde exploitatie-/beheerkosten tijdens de aanloopfase bedragen € 15.000 en worden gedekt uit tijdelijk gebruik van het pand. Op het pand wordt over 30 jaar afgeschreven, met kapitaallasten ten laste van het begrotingsresultaat, zolang de definitieve dekking vanuit de grondexploitatie TAZO nog niet is vastgesteld.

Juridische gevolgen

De koopovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de raad het benodigde budget beschikbaar stelt. De raad is op grond van artikel 8 van de Financiële Verordening in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken; het college heeft het definitieve aankoopbesluit genomen na verwerking daarvan. Op grond van de Gemeentewet is het aan- en verkoopbesluit zelf een collegebevoegdheid; de raad autoriseert het krediet.

Bijlagen

Advies meningsvormende raad