



Collegevoorstel

Vergadering van: Zie voorblad

Team: Grondzaken en Vastgoed

Opsteller: Frans Krabbendam

Telefoonnummer: 14 0575

1295116 – Verwerving Heicohoeve

Portefeuillehouder:	Jasper Bloem
Openbaar:	Openbaar
Soort punt:	Besluitvormend
Procedure raad:	Raadsvoorstellen (ter besluitvorming raad)

Besluit

1. Het college besluit over te gaan tot aankoop van de Heicohoeve, bestaande uit de percelen en opstallen aan de Lansinkweg 2 en 2b te Zutphen, totaal groot 10 ha 39 a en 2 ca voor een koopsom van € 5.000.000,- k.k., onder voorbehoud dat de gemeenteraad hiervoor krediet beschikbaar stelt.

2. Het college besluit de raad voor te stellen:

- € 5.035.000 beschikbaar te stellen en de kapitaallasten van € 28.000,- te dekken uit de reserve strategische aankopen ten behoeve van de verwerving van de Heicohoeve;
- een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 40.000,- voor beheerslasten en dit bedrag te dekken uit de Reserve strategische aankopen;
- de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (2026-14).

3. Het college besluit vanwege het belang, zoals vermeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b en i van de Wet open overheid, de verplichting tot geheimhouding op te leggen op grond van artikel 87 Gemeentewet op:

- 1295116 - Bijlage 3 - Bod en aanvaarding aankoop Heicohoeve GEHEIM
- 1295116 - Bijlage 4a - Heicohoeve taxatierapport GEHEIM
- 1295116 - Bijlage 4b - Heicohoeve aangepaste berekening GEHEIM
- 1295116 - Bijlage 5 - Financiële onderbouwing GEHEIM

4. Het college besluit de documenten waarop bij besluitpunt 3 de verplichting tot geheimhouding is opgelegd aan de raad te verstrekken op grond van artikel 88 Gemeentewet.

Inleiding

Op 26 mei 2025 heeft de gemeenteraad de motie “Vangnet / aankoopgarantie gemeente bij voorgenomen uitbreidingen Omgevingsvisie” aangenomen (nr. 2025M0017). Hierin wordt

gevraagd te onderzoeken welke juridische en financiële instrumenten nodig zijn om eigenaren in een gebied met een ontwikkelclaim een redelijke garantie of compensatie te bieden. Hiervoor is een Interne gedragslijn opgesteld. Deze gedragslijn is voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de gemeenteraad. Behandeling in de raad is voorzien op 9 februari 2026.

Voor de Heicohoeve is, parallel aan de uitwerking van de Interne gedragslijn voor De Revelhorst, afgesproken om een separaat traject te volgen gericht op mogelijke verplaatsing of verwerving. De eigenaren hebben expliciet aangegeven niet te willen verplaatsen binnen de gemeente. Daardoor is het tweede spoor, verwerving door de gemeente, verder uitgewerkt.

Het gemeentelijk ambtelijk bod is op 16 december 2025 uitgebracht. Op 7 januari 2026 is ambtelijk overeenstemming bereikt.

Beoogd effect

1. Duidelijkheid bieden aan de eigenaren opdat een langdurig onzekerheidsscenario wordt voorkomen.
2. Borgen dat mogelijke gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke ambities zoals genoemd in de in 2025 vastgestelde Omgevingsvisie mogelijk blijven.
3. Veiligstellen van een strategisch gelegen locatie in het zoekgebied van de mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein De Revelhorst.

Argumenten

1.1 Verwerving van de Heicohoeve sluit aan op de motie en bestuurlijke toezeggingen.

De gemeenteraad heeft met motie 2025-M0017 expliciet gevraagd om een instrumentarium te ontwikkelen waarmee bewoners en ondernemers binnen gebieden met een ontwikkelclaim op redelijke wijze kunnen worden gecompenseerd of begeleid. De Heicohoeve valt binnen zo'n gebied. De motie vormt daarmee de bestuurlijke basis om verwerving door de gemeente mogelijk te maken, zeker wanneer dit bijdraagt aan rechtszekerheid, een evenwichtige belangenafweging en voortgang van gebiedsprocessen.

Daarnaast heeft het college richting zowel de raad als de betrokken eigenaren uitgesproken om situaties met langdurige onzekerheid, zoals bij de Heicohoeve, te willen voorkomen. Verwerving past binnen deze toezeggingen omdat het eigenaren duidelijkheid geeft over hun toekomstpositie én het de gemeente tegelijkertijd in staat stelt om de ruimtelijke ontwikkelingsrichting van het gebied te sturen. Door tot aankoop over te gaan, wordt voldaan aan de bestuurlijke wens om actief positie te nemen in gebieden waar onzekerheid en discussies over planologische verwachtingen kunnen ontstaan.

1.2 Verwerving tegen marktwaarde is juridisch verdedigbaar.

Bij de Heicohoeve is geen sprake van een planologische grondslag die onteigening rechtvaardigt of die leidt tot een verplichting tot volledige schadeloosstelling. Er is geen vastgesteld omgevingsplan waarin het bedrijf moet wijken, geen publiekrechtelijke aanwijzing en geen juridische basis voor nadeelcompensatie. Daarmee ontbreekt de juridische grond om tot volledige schadeloosstelling over te gaan.

Door te kiezen voor verwerving tegen de actuele marktwaarde, zoals die blijkt uit een onafhankelijke taxatie, wordt aangesloten bij de systematiek die gebruikelijk is bij vrijwillige (minnelijke) grondverwerving. Deze systematiek wordt ook gehanteerd bij vangnetconstructies die overheden in Nederland zeer incidenteel toepassen bij majeure gebiedsontwikkelingen. Deze systematiek:

- voorkomt speculatie op toekomstige planologische mogelijkheden,
- borgt gelijke behandeling van andere eigenaren in vergelijkbare posities,

- past binnen de privaatrechtelijke bevoegdheid van het college.

De keuze voor marktwaarde heeft dus een dubbele meerwaarde: juridisch robuust én bestuurlijk en financieel beheersbaar. Het voorkomt precedentwerking van volledige schadeloosstelling en minimaliseert het risico op claims of discussie over ongelijkwaardige behandeling.

1.3 Verwerving houdt beleidsopties open.

De Heicohoeve is een strategisch gelegen locatie binnen het gebied waar in de toekomst mogelijk gebiedsontwikkelingen, programma's of beleidskeuzes spelen. Door nu te verwerven ontstaat er beleidsruimte en flexibiliteit, waarbij wij niet afhankelijk zijn van een individuele partij die mogelijk andere belangen of tijdspaden hanteert.

Deze verwerving draagt bij aan:

- het voorkomen van blokkades bij toekomstige planvorming;
- het in positie brengen van de gemeente voor mogelijke herontwikkelingsscenario's;
- het vergroten van bestuurlijke rust en voorspelbaarheid in het gebied;
- het minimaliseren van het risico dat latere verwerving duurder, juridisch complexer of politiek gevoeliger wordt.

Het alternatief, de locatie niet verwerven, creëert het risico dat toekomstige ontwikkelingen worden vertraagd of ingeperkt door eigendomsposities die niet passen bij de gebiedsambitie. Aankoop voorkomt dus een "ruimtelijke schaakmat"-situatie en geeft de gemeente de regie die nodig is voor zorgvuldig gebiedsbeleid.

1.4 Het eigen gemeentelijke bod en de uiteindelijke overeenstemming is zorgvuldig onderbouwd.

Overeenkomstig het vastgestelde grondbeleid en de gebruikelijke handelwijze bij de gemeente zijn aankoopbeslissingen altijd gebaseerd op een onafhankelijke actuele taxatie. Dat heeft ook bij deze transactie plaatsgevonden.

Met dit totaalpakket van afspraken is een evenwichtige transactie tot stand gekomen die recht doet aan:

- de kosten die de eigenaren aantoonbaar hebben gemaakt,
- de positie van de gemeente om prudent met publieke middelen om te gaan,
- het streven naar proportionaliteit binnen onderhandelingstrajecten.

Het bod en de uiteindelijke overeenstemming voldoet aan de criteria van zorgvuldige voorbereiding en besluitvorming: het is transparant, professioneel onderbouwd, financieel verantwoord en bestuurlijk uitlegbaar. Daarmee is het passend om op basis hiervan tot aankoop over te gaan, onder het budgetrechtelijke voorbehoud van de gemeenteraad.

2. Voor argumentatie wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

3 en 4. Geheimhouding beschermt gemeentelijke belangen

Geheimhouding wordt opgelegd vanwege economische en financiële belangen van de gemeente. Openbaarmaking van de onderliggende taxatie en stukken over de voortgang van onderhandelingen kan de positie van de gemeente schaden.

Kanttekeningen

Zie raadsvoorstel

Communicatie

Zie raadsvoorstel

Uitvoering

Zie raadsvoorstel

Evaluatie

N.v.t.

Financiële consequenties

Zie raadsvoorstel

Bijlagen

1295116 - RV - Verwerving Heicohoeve

1295116 - Bijlage 1 - Begrotingswijziging 2026-14 Aankoop Heicohoeve

1295116 - Bijlage 2 - Situatiekening Heicohoeve en kadastrale informatie

1295116 - Bijlage 3 - Bod en aanvaarding aankoop Heicohoeve GEHEIM

1295116 - Bijlage 4a - Heicohoeve taxatierapport GEHEIM

1295116 - Bijlage 4b - Heicohoeve aangepaste berekening GEHEIM

1295116 - Bijlage 5 - Financiële onderbouwing GEHEIM