Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Verstrekken krediet aankoop perceel Martinilaan
Team	team Gebiedsontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	6 mei 2026
Datum raadsvergadering	11 juni 2026
Nummer	
Documentnummer	BW/26 - 757397
Zaaknummer	Z26 - 303136

Voorstel

Het benodigde krediet voor aankoop van het perceel E 3136 aan de Martinilaan, inclusief kosten en belastingen in totaal € 90.000,-, beschikbaar te stellen.

Eerdere besluitvorming

Niet van toepassing.

Inleiding

Op de oranje omrande percelen[1] wordt een ontwikkeling gerealiseerd waarvoor binnenkort aan uw raad het ontwerp TAM-IMRO Martinilaan 2-4 ter vaststelling wordt aangeboden (hierna te noemen: *de ontwikkeling*). Daarnaast hebben we met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling. Separaat hiervan worden op het grijs gearceerde perceel (nu nog geheel eigendom van de gemeente) middels een CPO project 7 patiowoningen gerealiseerd (hierna te noemen *CPO*).

Dit voorstel gaat over het benodigde krediet voor de aankoop van Perceel E 3136 aan de Martinilaan (rechtsonder de oranje omrande gebieden), hierna te noemen: *het aan te kopen perceel.*

In de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst over de ontwikkeling is onder meer bepaald dat de gemeente, ten behoeve van de ontwikkeling, een ontsluiting zal realiseren op het perceel in eigendom van de gemeente waarop het CPO wordt ontwikkeld. Oftewel: de ontwikkeling zou ontsloten worden via het plangebied CPO.

Bij de uitwerking van de ontwikkeling is echter gebleken dat ontsluiting van de ontwikkeling via het plangebied CPO niet realistisch is om de redenen zoals genoemd bij de argumentatie in dit voorstel. Dit voortschrijdend inzicht heeft uiteindelijk geleid tot een te realiseren ontsluiting via het aan te kopen perceel. Het aan te kopen perceel is nu in eigendom is bij het Rijksvastgoedbedrijf.

---

[1] Zie bijlage voor de situatieschets;

Het aan te kopen perceel is groter dan enkel de beoogde ontsluiting voor de ontwikkeling. Het is wenselijk het hele aan te kopen perceel aan te kopen, en niet enkel de meters benodigd voor de ontsluitingsweg, om de redenen zoals genoemd bij de argumentatie.

Daarom heeft het college besloten om, onder de opschortende voorwaarde dat uw raad het benodigde krediet verstrekt, in te stemmen met de ambtelijk overeengekomen concept koopovereenkomst.

Aankoop is een privaatrechtelijke aangelegenheid van het college. Het verstrekken van het benodigde krediet is een bevoegdheid van uw raad. Daarom vragen we u in dit voorstel om het voor aankoop benodigde krediet ter beschikking te stellen.

Beoogd effect

Verstrekken krediet benodigd voor de aankoop van perceel E 3136.

Argumenten

1.1 Het aankoopbedrag is marktconform en voldoet aan Europese staatssteunregels.
De waarde van het perceel is vastgesteld via een onafhankelijke taxatie. Het overeengekomen aankoopbedrag sluit aan bij deze taxatie, waardoor de gemeente handelt conform de Europese regels voor marktconformiteit en staatssteun.

1.2 De raad is het bevoegde orgaan om krediet voor aankoop te verstrekken.
Het voor aankoop beschikbaar te stellen krediet is € 90.000. Dit bedrag betreft de aankoopsom, kosten koper en belastingen. Een deel van deze kosten verhalen we op de ontwikkelaar van de ontwikkeling, zie de paragraaf "Financiën" voor een toelichting daarbij.

1.3 Aankoop van een gedeelte van het perceel is noodzakelijk voor de ontsluiting van de ontwikkeling.
Bij nadere uitwerking is namelijk gebleken dat ontsluiting via het CPO-plangebied niet realistisch is door de aanwezigheid van een trafostation, monumentale bomen, een te behouden retentiezone en een aanzienlijk hoogteverschil.

1.4 Aankoop van het volledige perceel is wenselijk voor een duurzame en juridisch correcte beheersituatie.
Het perceel wordt al jarenlang gebruikt als openbaar gebied, met verkeersvoorzieningen, groen en een hondenuitlaatveld. De gemeente voert hier beheer uit zonder eigenaar te zijn, terwijl er ook kabels en leidingen liggen die geborgd moeten worden. Aankoop voorkomt onrechtmatig gebruik en zorgt voor een duurzame beheersituatie. Daarnaast bevindt zich op het perceel de grafkelder van Martini, een gemeentelijk monument, dat met eigendom beter kan worden onderhouden en

zichtbaar wordt gemaakt. Het Rijksvastgoedbedrijf staat bovendien niet open voor gedeeltelijke verkoop.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Participatie

Niet van toepassing

Financiën

Voor de aankoop van perceel E3136 is een krediet benodigd van €90.000,- inclusief overdrachtsbelasting en bijkomende kosten. Vanuit de ontwikkelaar wordt inzake kostenverhaal een bijdrage ontvangen van €30.225,-, dat als bijdrage van derde ten gunste wordt gebracht van dit krediet. Hierdoor bedraagt de netto investering voor de gemeente €59.775,-. Over de boekwaarde van gronden wordt conform het activerings- & afschrijvingsbeleid niet afgeschreven. Over de boekwaarde wordt wel rente toegerekend. De rente zal vanaf 1-1-2027 worden toegerekend en de omslagrente bedraagt in 2027 1,5%, dit leidt tot een jaarlijkse rentelast van €897,-.

Communicatie en vervolgtraject

Nadat uw raad het benodigde krediet ter beschikking heeft gesteld sluit het college de koopovereenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris	de burgemeester
W.F.F. Keijzers	C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):	Situatieschets bij koopovereenkomst perceel aan Martinilaan-Rijksvastgoedbedrijf
Vertrouwelijke bijlage(n):	Nee
Bijlagen onder geheimhouding:	Nee