

Onderwerp: Uitvoering rechtbankbeschikking en afwikkeling prijsvaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 9.16 Omgevingswet betreffende twaalf percelen gelegen aan de Valburgseweg te Elst (Vriezenenck)

Ons kenmerk: 4626

Nummer.

Elst, 7 juli 2026

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Aanvullend krediet van € 760.000,00 beschikbaar te stellen ten behoeve van de financiële afwikkeling van de beschikking van de rechtbank en de verwerving van de gronden.

2. Inleiding

De gemeente heeft op 1 oktober 2024 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op twaalf percelen gelegen aan de Valburgseweg te Elst (Vriezenenck) op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet. Dit voorkeursrecht is vervolgens door de raad [bestendigd door vaststelling van een voorkeursrechtbeschikking](#). Hiermee is de basis gelegd voor de verwerving van de betreffende gronden binnen het wettelijk kader van de Omgevingswet.

Na gevoerde onderhandelingen met Stichting het Rentambt van Over-Betuwe ("de Stichting") over de vervreemding van de percelen is geen overeenstemming bereikt. Op verzoek van de Stichting heeft het college daarop besloten [een gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure](#) te starten als bedoeld in artikel 9.16 van de Omgevingswet. De rechtbank heeft inmiddels bij beschikking van 3 juni 2026 de prijs van de percelen vastgesteld (bijlage 1).

Bij brief van 13 juni 2026 heeft de Stichting de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de totstandkoming en het passeren van de notariële leveringsakte als bedoeld in artikel 9.20, eerste lid, van de Omgevingswet (bijlage 2). Op basis van de beschikking en het verzoek is de gemeente gehouden medewerking te verlenen aan de totstandkoming en het passeren van de notariële akte van levering. Daarnaast volgen uit de beschikking aanvullende financiële verplichtingen, waaronder proceskosten en kosten van deskundigen.

Voor de volledige en rechtmatige afwikkeling van deze verplichtingen is aanvullend krediet noodzakelijk. Met dit voorstel wordt de raad gevraagd een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 760.000,00, zodat de verwerving van de gronden en financiële afwikkeling van de gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure kunnen worden afgerond.

3. Doel en beoogd effect

Het doel van dit voorstel is het verkrijgen van aanvullend krediet voor de financiële afwikkeling van de gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure en de verwerving van de percelen aan de Valburgseweg te Elst conform de beschikking van de rechtbank.

Het beoogde effect is dat de gemeente in staat wordt gesteld de gronden rechtmatig en volledig te verwerven, de verplichtingen voortvloeiend uit de rechtbankbeschikking na te komen en de procedure financieel en juridisch af te ronden.

4. Argumenten

1.1 Kennisnemen van de beschikking van de rechtbank

De rechtbank heeft in het kader van de gerechtelijke vaststellingsprocedure een beschikking afgegeven (bijlage 1), waarin de relevante rechtspositie en/of verplichtingen van partijen zijn vastgesteld. Het is van belang hiervan kennis te nemen, zodat duidelijk is welke juridische uitgangspunten en consequenties hieruit voortvloeien voor de vervolgstappen in het proces.

1.2 Kennisnemen van het verzoek van de Stichting tot medewerking aan notariële akte

De Stichting heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de totstandkoming en het passeren van de notariële akte van levering (bijlage 2). Dit verzoek vloeit voort uit de eerdergenoemde gerechtelijke procedure en de daarbij behorende beschikking

1.3 Eerdere besluitvorming vormt de basis voor het vervolgtraject

Aan de vestiging en bestendiging van het voorkeursrecht liggen eerdere besluiten aan ten grondslag. Daarbij zijn relevante juridische, financiële en beleidsmatige aspecten en risico's betrokken en afgewogen.

1.4 Beschikking is bindend

De beschikking van de rechtbank in de prijsvaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 9.16 van de Omgevingswet is bindend. De vastgestelde koopprijs staat daarmee definitief vast en vormt het uitgangspunt voor de verdere afwikkeling.

1.5 Omgevingswet verplicht tot medewerking aan de levering

Op grond van artikel 9.20 van de Omgevingswet is de gemeente gehouden medewerking te verlenen aan de totstandkoming en passeren van de notariële akte van levering. Het verzoek van de Stichting tot medewerking sluit aan op de wettelijke systematiek van de Omgevingswet en de beschikking.

1.6 Aanvullend krediet is noodzakelijk

De raad heeft bij een eerder [besluit](#) een krediet beschikbaar gesteld van € 2.000.000,00 ten behoeve van de aankoop van de gronden. Op basis van de beschikking volgt dat naast de vastgestelde koopprijs tevens sprake is van bijkomende kostencomponenten, waaronder proceskosten, deskundigenkosten, kosten van de wederpartij en overige door de rechtbank toegewezen kostenposten die door de gemeente voldaan dienen te worden.¹ Daarnaast is de vastgestelde koopprijs gebaseerd op het deskundigenrapport die afwijkt van de

¹ Bijlage 1, overwegingen 3.29. tot en met 3.36.

uitgangspunten die partijen in eerste aanleg hebben gehanteerd.² Voor een rechtmatige en financiële afwikkeling van de procedure is daarom aanvullend krediet van € 760.000,00 noodzakelijk, zodat alle uit de beschikking voortvloeiende verplichtingen kunnen worden nagekomen.

1.7 Bijlage 2 bevat gevoelige financieel-economische informatie

De informatie in de brief kan bij openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente en betrokken derden schaden.

2 Kanttekeningen en risico's

1.1. Cassatie is juridisch mogelijk

Tegen de beschikking van de rechtbank staat in beginsel cassatie open. Cassatie betreft uitsluitend een juridische toets en geen herbeoordeling van feiten of de vastgestelde prijs. De kans van slagen wordt op basis van juridisch advies als beperkt ingeschat. Het advies van de huisadvocaat is om niet tot verdere rechtsmiddelen over te gaan en over te gaan tot afwikkeling van de beschikking.

1.2. Uitvoering heeft financieel effect

Met de uitvoering van de beschikking wordt het juridische traject afgerond en ontstaat definitieve duidelijkheid over de verwerving van de gronden. De vastgestelde verwervingsprijs resulteert echter in een extra financieel nadeel ten opzichte van de huidige uitgangspunten. Dit leidt tot een verslechtering van het resultaat van de toekomstige grondexploitatie. De omvang van dit effect en de eventuele benodigde maatregelen worden in een later stadium uitgewerkt en via de gebruikelijke bestuurlijke besluitvorming aan de raad voorgelegd.

3 Financiën

Bij besluit van 19 juni 2025 heeft de raad een aankoopbedrag vastgesteld van € 2.000.000,00. Deze bijdrage is destijds gebaseerd op een taxatie van Kendes Rentmeester & Adviseurs. Bij dezelfde raadsbesluit is als kanttekening 1.2 betoogd dat er een kans bestaat dat de rechter een hogere prijs vaststelt. Uit de beschikking volgt dat de rechter de volgende bedragen heeft vastgesteld:

- € 2.600.000,00 grondprijs;
- € 107.692,74 proceskosten, deskundigenkosten, kosten wederpartij en overige door de rechtbank toegewezen kostenposten.

Naast deze bovengenoemde kosten bedragen de door de gemeente gemaakte plankosten (juridische advieskosten en interne uren) ca. € 50.000,00.

Hiermee komt het extra krediet uit op afgerond € 760.000,00.

De extra aankoopkosten worden conform het besluit 19 juni 2025 eveneens geactiveerd op de balans en vervolgens ingebracht in de op te stellen grondexploitatie voor Vriezenenck. De rentelasten bedragen 1,5% van de boekwaarde per 1 januari. Bij een aanvullend aankoopbedrag van € 760.000,00 bedragen de jaarlijkse rentelasten € 11.400,00. Uitgaande van aankoop in 2026 doen deze rentelasten zich voor het eerst voor in 2027. Met de dekking

² Bijlage 1, overwegingen 3.6. tot en met 3.26.

hiervan is in de Kadernota 2027 nog geen rekening gehouden. Daarom wordt voorgesteld deze rentelasten op te nemen in de nog op te stellen Begroting 2027. De jaarlijkse rentelasten blijven van toepassing totdat de boekwaarde wordt ingebracht in de op te stellen grondexploitatie.

Omdat de geplande aankoop van € 2.000.000,00 in 2025 niet heeft plaatsgevonden, ontstaat in het boekjaar 2026 een rentevoordeel van € 30.000,00.

4 Duurzaamheid

Niet van toepassing.

5 Vervolg

Planning

Na beschikbaarstelling van het krediet kan de juridische en financiële afwikkeling worden voorbereid en uitgevoerd. Vervolgens wordt in afstemming met de notaris en de Stichting overgegaan tot het opstellen en passeren van de notariële akte van levering. De levering vindt plaats conform de beschikking van de rechtbank en de wettelijke systematiek van de Omgevingswet.

Communicatie

Voor nu vindt er geen actieve communicatie plaats, dit zal in vervolgtraject worden meegenomen.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente is (wettelijk gebonden) uitvoerder van de gerechtelijke prijsvaststelling en verplicht tot medewerking aan de overdracht van de gronden binnen het kader van de Omgevingswet.

Evaluatie

Niet van toepassing.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de interim gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. Van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

6 Relevante stukken

1. Bijlage 1: beschikking rechtbank Gelderland met kenmerk C/05/453152 d.d. 3 juni 2026
2. Bijlage 2: verzoek tot medewerking totstandkoming leveringsakte e d.d. 13 juni 2026
(NIET OPENBAAR).
3. Bijlage 3: concept raadsbesluit Aanvullend krediet aankoop gronden inclusief opstellen Valburgseweg te Elst

Portefeuillehouder: Wethouder René Post

De behandelend ambtenaar is Jos Rensen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl