

Gemeenteraad Nieuwkoop
door tussenkomst van de griffie

datum 1 april 2026
uw kenmerk ---
zaaknummer 641278
behandeld door [REDACTED]
betreft **Verzoek aankoop perceel Dorpsstraat 115a Nieuwkoop en verlenen optierecht op aankoop van 8 parkeerplaatsen in parkeergarage Nieuwe Cope.**
bijlage(n) 1 (te publiceren voorgenomen besluit/ Didam-publicatie)

Beste raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over een voorgenomen besluit van het college over de verkoop van het gemeentelijke perceel Dorpsstraat 115A Nieuwkoop en het verlenen van een optierecht voor 8 parkeerplaatsen in de parkeergarage Nieuwe Cope te Nieuwkoop aan de Stichting tot behoud van de winkel van Bots.

Korte schets Botslocatie en verzoeken stichting

De zogenaamde Botslocatie betreft de rijksmonumentale panden Dorpsstraat 119 en 121 (de voormalige snoepfabriek en winkel van A. Bots) en de achterliggende gronden in het centrum van Nieuwkoop. Deze panden zijn al geruime tijd in slechte staat. In 2025 heeft de Stichting tot behoud van de winkel van Bots het perceel Dorpsstraat 119-121 aangekocht en zij werkt aan een integrale herontwikkeling, met restauratie en herbesteding van de monumenten en de bouw van circa 13 appartementen op de achterzijde van het terrein.

De stichting heeft het college verzocht:

1. het aangrenzende gemeentelijke perceel Dorpsstraat 115A (sectie A, nrs. 5789 en 6914, circa 302 m²) aan haar te verkopen; en
2. een optie te verlenen op de aankoop van 8 gemeentelijke parkeerplaatsen in de parkeergarage Nieuwe Cope, als bijzaak blijvend gekoppeld aan de nog te bouwen woningen op de Botslocatie.

Voorgenomen besluit en Didam-procedure

Het college is voornemens om, onder voorwaarden, met beide verzoeken in te stemmen en dit in privaatrechtelijke zin verder uit te werken in nog te sluiten koop- en optieovereenkomsten. Daarbij wordt uitgegaan van marktconforme prijzen op basis van een taxatie. De opbrengsten blijven ruim onder de drempelbedragen uit de Financiële Verordening waarvoor een zienswijze van de gemeenteraad is vereist; het college is daarom zonder zienswijze bevoegd om hierover te besluiten.

Omdat het gaat om de voorgenomen verkoop van gemeentelijke onroerende zaken, is de gemeente op grond van de zogeheten Didam-arresten van de Hoge Raad verplicht het

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	info@nieuwkoop.nl
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of X: <https://x.com/gemnieuwkoop>

voornemen openbaar te publiceren en, in beginsel, gelijke kansen aan potentiële gegadigden te bieden. Een openbare selectie is niet nodig wanneer op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval moet het voorgenomen besluit wél gemotiveerd worden gepubliceerd, met een reactietermijn voor eventuele andere gegadigden.

In de bijgevoegde concept-voorgenomen-besluit-publicatie ("Didam-publicatie") is uitgewerkt waarom het college van oordeel is dat de stichting in dit geval als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt (onder andere vanwege haar eigendom van de aangrenzende percelen, de integrale gebiedsontwikkeling en de functionele koppeling van de parkeerplaatsen aan de op de locatie te realiseren woningen). Na vaststelling door het college wordt deze publicatie geplaatst in het Gemeentebblad, met een reactietermijn van 20 kalenderdagen. Pas daarna kan een definitief besluit tot verkoop en optieverlening worden genomen en kunnen, zo nodig, overeenkomsten worden gesloten.

Rol van de raad

Gelet op het maatschappelijke en politieke belang van de herontwikkeling van de Botslocatie en de restauratie van de rijksmonumenten informeren wij u actief en tijdig. Zo kunt u het vervolgproces volgen en desgewenst in uw eigen vergaderingen aandacht besteden aan dit dossier. De publiekrechtelijke vraagstelling vanuit de Stichting (lees: vergunningaanvraag) moet nog volgen. De bevoegdheid om op zo'n aanvraag te beslissen ligt - voor zover wij op basis van het schetsontwerp nu na kunnen gaan - bij het college. De beoogde ontwikkeling valt niet onder de categorieën waarvoor de gemeenteraad het adviesrecht wenst uit te oefenen. Aangezien het hier onder andere gaat over het restaureren van rijksmonumenten, zal overigens de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), naast onze eigen gemeentelijk erfgoedcommissie, als adviseur betrokken zijn bij het publiekrechtelijke beoordelingstraject.

Indien de raad hier vragen over heeft, beantwoordt het college die graag.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Gemeente Nieuwkoop

Voornemen tot verkoop van gemeentelijk onroerend goed en verlening van een optie op parkeerplaatsen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop maakt bekend dat het voornemens is om de hieronder omschreven gemeentelijke onroerende zaken te verkopen en een optie op aankoop te verlenen aan de Stichting tot behoud van de winkel van Bots.

Zaaknummer: 641278

Datum collegebesluit: 31 maart 2026

Publicatiedatum: [in te vullen]

Reactietermijn: 20 kalenderdagen

Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop heeft het voornemen om over te gaan tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak aan de Dorpsstraat 115A te Nieuwkoop en tot verlening van een optie op aankoop van 8 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage Nieuwe Cope te Nieuwkoop aan de Stichting tot behoud van de winkel van Bots

Omschrijving van de onroerende zaken

Dorpsstraat 115A

Het betreft de gemeentelijke onroerende zaak gelegen aan de **Dorpsstraat 115A te Nieuwkoop**, kadastraal bekend gemeente Nieuwkoop, sectie A, nummers 5789 en 6914, samen groot circa 302 m².

Het perceel is direct aangrenzend aan het perceel Dorpsstraat 119-121, is thans in eigendom van de gemeente Nieuwkoop en wordt momenteel verhuurd.

De verkoop vindt plaats in verhuurde staat. Alle rechten en verplichtingen uit de lopende huurovereenkomst gaan bij levering over op de koper.

Parkeerplaatsen parkeergarage Nieuwe Cope

Daarnaast is het college voornemens een optie op aankoop te verlenen voor **8 parkeerplaatsen** in de ondergrondse parkeergarage Nieuwe Cope te Nieuwkoop.

Deze parkeerplaatsen zijn in eigendom van de gemeente Nieuwkoop en worden uitsluitend als bijzaak verkocht, blijvend gekoppeld aan de in het kader van de herontwikkeling van de Botslocatie te realiseren woningen als hoofdzaak, conform de bestaande VvE-structuur van de Nieuwe Cope en de geldende notariële splitsingsakten.

Motivering

De gemeente Nieuwkoop is op grond van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het Didam-arrest) en het arrest van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661, het Didam II-arrest) gehouden om bij voorgenomen verkoop van gemeentelijke onroerende zaken in beginsel ruimte te bieden aan alle potentiële gegadigden door middel van een openbare selectieprocedure.

Een openbare selectieprocedure hoeft niet te worden gevolgd als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval moet het voornemen tot verkoop tijdig en openbaar worden gepubliceerd, met een deugdelijke motivering waarom slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Het college is van oordeel dat in dit geval slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, namelijk de Stichting tot behoud van de winkel van Bots. Dit oordeel is gebaseerd op de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

1. Eigendom aangrenzend perceel en integrale gebiedsontwikkeling

De Stichting tot behoud van de winkel van Bots is sinds 2025 eigenaar van het direct aangrenzende perceel Dorpsstraat 119-121, kadastraal bekend gemeente Nieuwkoop, sectie A, nummer 2360, groot circa 1.260 m².

Het perceel Dorpsstraat 115A is noodzakelijk voor de integrale herontwikkeling van de zogenoemde Botslocatie. Zonder dit perceel is herontwikkeling van de achterzijde slechts beperkt mogelijk, is de stedenbouwkundige inpassing suboptimaal, is de realisatie van circa 13 appartementen niet doelmatig uitvoerbaar en kan de functionele en ruimtelijke samenhang tussen de rijksmonumenten Dorpsstraat 119 en 121 en de nieuwbouwontwikkeling niet worden gerealiseerd.

Voor andere gegadigden heeft het perceel Dorpsstraat 115A geen vergelijkbare functie of meerwaarde, omdat het perceel zonder de aangrenzende gronden slechts beperkte zelfstandige ontwikkelingsmogelijkheden heeft en de integrale gebiedsontwikkeling uitsluitend kan worden gerealiseerd door de eigenaar van Dorpsstraat 119-121.

Dit criterium is objectief, omdat het is gebaseerd op kadastrale eigendomsgegevens en de feitelijke grondpositie, toetsbaar via het Kadaster en de bij de gemeente bekende aankoopakte, en redelijk vanwege de functionele en ruimtelijke samenhang van de ontwikkeling.

2. Unieke publieke bestemming en maatschappelijk doel

De stichting is op 14 oktober 2025 opgericht met als exclusief statutair doel het duurzame behoud, de restauratie en herbestemming van de voormalige winkel en snoepfabriek van de Firma A. Bots aan de Dorpsstraat in Nieuwkoop.

De herontwikkeling dient meerdere publieke belangen, waaronder het behoud van cultuurhistorisch erfgoed, de bijdrage aan de woningbouwopgave en de versterking van de leefbaarheid van het dorpshart.

De stichting is de eerste serieuze partij die bereid en in staat is om met eigen middelen te investeren in restauratie en herontwikkeling van deze monumentale locatie. Andere gegadigden kunnen deze publieke belangen niet in gelijke mate dienen, omdat zij niet beschikken over het eigendom en de regie over het gehele monumentcomplex en niet dezelfde specifieke statutaire doelstelling hebben.

Dit criterium is objectief, omdat het is gebaseerd op de monumentstatus, de statutaire doelstelling van de stichting en gemeentelijke beleidsdoelen, toetsbaar via openbare registraties en gemeentelijke stukken, en redelijk omdat erfgoedbehoud, woningbouw en leefbaarheid legitieme gemeentelijke belangen zijn.

3. Functionele koppeling parkeerplaatsen aan woningbouwplan

De 8 parkeerplaatsen in de parkeergarage Nieuwe Cope worden uitsluitend verkocht als bijzaak, blijvend gekoppeld aan woningen als hoofdzaak.

De stichting is de enige serieuze gegadigde voor deze parkeerplaatsen, omdat uitsluitend zij voornemens is om op de Botslocatie woningen te realiseren waarvoor een parkeeroplossing conform de gemeentelijke parkeernorm noodzakelijk is. Vanwege de centrale ligging van de locatie is parkeren op eigen terrein niet mogelijk.

De parkeerplaatsen zijn specifiek nodig om het woningbouwplan uitvoerbaar te maken. Voor andere gegadigden hebben deze parkeerplaatsen geen vergelijkbare functionele meerwaarde zonder een concreet woningbouwplan in het centrum van Nieuwkoop.

Dit criterium is objectief, omdat het is gebaseerd op de gemeentelijke parkeernorm, het VvE-reglement en het feitelijke woningbouwplan, toetsbaar via het schetsontwerp en de bestaande verkoopvoorwaarden, en redelijk omdat de koppeling van parkeerplaatsen aan woningen het algemeen belang dient en speculatie voorkomt.

Conclusie

Op grond van de hiervoor genoemde objectieve, toetsbare en redelijke criteria komt uitsluitend de Stichting tot behoud van de winkel van Bots als serieuze gegadigde in aanmerking voor de aankoop van Dorpsstraat 115A en voor de optie op aankoop van de 8 parkeerplaatsen in de parkeergarage Nieuwe Cope.

Andere partijen kunnen niet aan deze criteria voldoen en hebben geen vergelijkbare functionele, ruimtelijke of maatschappelijke binding met de uit te geven onroerende zaken.

Voorwaarden van de voorgenomen transactie

Dorpsstraat 115A

- De koopprijs wordt marktconform vastgesteld door een taxateur.
- De levering vindt plaats in verhuurde staat.
- De verkoop vindt plaats in de huidige planologische staat.
- De koopovereenkomst bevat ontbindende voorwaarden, waaronder de verplichting voor de stichting om binnen een nader te bepalen termijn een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen en de financiële haalbaarheid van het plan aan te tonen.

Parkeerplaatsen parkeergarage Nieuwe Cope

- De koopprijs per parkeerplaats wordt marktconform vastgesteld door een taxateur.
- De parkeerplaatsen worden blijvend gekoppeld aan de op de Botslocatie te realiseren woningen.
- Op de verkoop zijn de bestaande verkoopvoorwaarden, de VvE-structuur en de notariële splitsingsakten van toepassing.
- De koppeling tussen parkeerplaats en woning wordt notarieel vastgelegd en kan niet worden opgeheven.

Procedure

1. Het college heeft op 31 maart 2026 een voorgenomen besluit genomen tot verkoop van Dorpsstraat 115A en tot verlening van een optie op aankoop van 8 parkeerplaatsen in de parkeergarage Nieuwe Cope.
2. Dit voornemen wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad via [officielebekendmakingen.nl](https://www.officielebekendmakingen.nl).
3. Belanghebbenden krijgen vanaf de datum van publicatie 20 kalenderdagen de gelegenheid om gemotiveerd te reageren.
4. Na afloop van de reactietermijn neemt het college een definitief besluit, met inachtneming van eventueel ontvangen reacties.

Reactie indienen

Belanghebbenden die van mening zijn dat zij op grond van de hiervoor genoemde criteria ook als serieuze gegadigde in aanmerking komen, of die menen dat de gehanteerde criteria niet voldoen aan de eisen van objectiviteit, toetsbaarheid en redelijkheid, kunnen gedurende 20 kalenderdagen na publicatie een gemotiveerde reactie indienen.

Reacties kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend op de volgende manieren:

Per post

Gemeente Nieuwkoop
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

Per e-mail : vastgoed@nieuwkoop.nl

Vermeld daarbij: **“Reactie op voorgenomen besluit verkoop Dorpsstraat 115A en optie parkeerplaatsen Nieuwe Cope”**.

Een reactie moet in ieder geval bevatten:

- naam, adres en contactgegevens van de indiener;
- een duidelijke motivering waarom de indiener ook als serieuze gegadigde in aanmerking komt, of waarom de gehanteerde criteria volgens de indiener niet voldoen;
- relevante onderbouwende documenten.

Niet tijdig of niet gemotiveerd ingediende reacties kunnen buiten behandeling worden gelaten.

Nadere informatie

Voor vragen over dit voorgenomen besluit of de procedure kan contact worden opgenomen met Team Projecten, Grondzaken en Vastgoed (PGV) van de gemeente Nieuwkoop via telefoonnummer 14 0172 of per e-mail via vastgoed@nieuwkoop.nl.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop,