

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Ontwikkeling
E-mailadres: P.deJonge@barneveld.nl
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr. 4102
Barneveld, 28 mei 2025
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: vestiging voorkeursrecht

Samenvatting raadsvoorstel

Het college van Burgemeester en wethouders heeft bij besluit op 18 maart 2025 voorkeursrecht gevestigd op de percelen op bijgaande perceellijst. De werking van dit voorkeursrecht eindigt van rechtswege na drie maanden tenzij uw raad het voorkeursrecht op de percelen bekrachtigt.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Het vestigen van voorkeursrechten op grond artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet op de onroerende zaken die op de bijgevoegde perceellijst zijn opgenomen.
2. De nota zienswijzen vast te stellen.

1. Inleiding

Aanleiding voor dit voorkeursrecht is het voornemen om in de omgevingsvisie de onderhavige locaties aan te wijzen voor potentiële woningbouw. In Kootwijkerbroek noordwest wordt in verband met de hoogspanningsleidingen ook gekeken naar bedrijvigheid in combinatie met wonen. Dit is een nadere invulling ten opzichte van het collegebesluit. Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt en wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Beschermen grond tegen ongewenste speculatie of ontwikkelingen.

b) Maatschappelijk effect

Grip te houden c.q. te verkrijgen op de ontwikkelingen.

3. Argumenten

1.1 Door het vestigen van voorkeursrecht wordt voorkomen dat er prijsopdrijving plaatsvindt en ontstaat er naar verwachting enige rust waarbinnen de plannen verder vorm kunnen krijgen.

Om de gemeentelijke regierol bij de (plan)ontwikkeling te versterken, grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de gemeente een betere positie op de grondmarkt te verschaffen is de vestiging van een voorkeursrecht wenselijk. Het beperkt daarnaast mogelijk ongewilde ontwikkelingen van de betrokken percelen voorafgaande aan de raadsbesluiten over de ruimtelijke invulling voor het gebied. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop van de betreffende onroerende zaken.

2.1 De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot heroverweging, aanpassing of schrappen van de te bestendigen voorkeursrechten.

De zienswijzen c.q. bezwaren die zien op de directe werking van het voorkeursrecht kunnen worden weerlegt. Een deel van de zienswijzen ziet op de locatie en de invulling en niet direct op het voorkeursrecht zelf. De keuze om locaties aan te wijzen voor woningbouw ligt bij de raad. Het voorkeursrecht zelf is slecht een middel om meer grip op de ontwikkeling (als die gaat plaatsvinden) te houden.

4. Kanttekeningen

1.1 *Het belang van de eigenaar*

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de betreffende onroerende zaken te kopen. Indien het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. Hierbij wordt overwogen dat er voor de eigenaar sprake is van een uitgebreide rechtsbescherming, worden de bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs. In deze belangenafweging zijn eventuele zeer specifieke belangen van de eigenaren, wegens onbekendheid hiermee, niet meegewogen.

De wet streeft naar een uniforme behandeling van grondeigenaren om willekeur te voorkomen.

Persoonlijke omstandigheden worden pas relevant bij de uitoefening van het voorkeursrecht, niet bij de vestiging ervan. Zo kan een eigenaar bij verkoop onder bepaalde voorwaarden (bijvoorbeeld familieoverdracht of executoriale verkoop) wél vrijgesteld worden van de aanbiedingsplicht.

1.2 *De gemeente kan verplicht worden tot aankoop van de gronden*

Zodra het voorkeursrecht van toepassing is, krijgt de gemeente het recht van eerste koop. De eigenaar/rechthebbende die zijn recht wenst te vervreemden, moet zijn recht eerst aan de gemeente aanbieden, behoudens de in de Omgevingswet genoemde uitzonderingsgevallen. Indien de gemeente besluit het recht in beginsel te kopen, treedt zij vervolgens in onderhandeling daarover met de rechthebbende.

1.3 *Na het aanbod tot vervreemding aan de gemeente, moet het college binnen zes weken besluiten of zij in beginsel bereid is tot aankoop over te gaan. Besluit het college dat het de gronden in beginsel wil aankopen dan kan op enig moment een aankoopverplichting ontstaan. Tevens kan een eigenaar een prijsadviesprocedure opstarten. Hiermee ontstaat een aankoopverplichting op basis van het oordeel dat door de rechtbank wordt gegeven over de prijs. De kosten voor deze procedure zijn daarbij in zijn geheel voor de gemeente.*

1.4 *De bestemming door de raad dient gelijk te zijn aan de aanwijzing*

Indien alsnog gekozen wordt voor een andere functie dan de voorgenomen functie, kan dit mogelijk tot gevolg hebben dat op aangewezen percelen geen aanwijzing gelegd kan worden. Het is vervolgens gedurende twee jaar dan niet meer mogelijk om door het hetzelfde bestuursorgaan en op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht te vestigen op de aangewezen percelen.

1.5 *Hoogste waarde als uitgangspunt*

Voorts is er de waarborg om te voorkomen dat de eigenaar in financiële zin nadeel heeft. De grond (en opstal) wordt gewaardeerd tegen de hoogste waarde gebaseerd op de huidige bestemming/functie of op de toegedachte functie. In dit geval heeft de toegedachte functie zoals wonen een hogere waarde dan de huidige. De waarderingsgrondslag zal daarom wonen zijn.

1.6 *Gevolg intrekking van het voorkeursrecht*

De intrekking van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de eigenaar vrij is zijn eigendom te verkopen. De plicht om, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de gronden te kopen, vervalt als gevolg van dit besluit.

2.1. *Er zijn feitelijk 4 zienswijzen ingediend tegen (de feitelijke werking van) het besluit om voorkeursrechten te vestigen. Vier zienswijzen zien meer op de toegedachte bestemming in de omgevingsvisie en hoewel het voorkeursrecht wordt genoemd in de zienswijze zijn de personen geen direct belanghebbenden ten aanzien van het voorkeursrecht.*

5. Financiën

Op zichzelf heeft het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen percelen aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient het college binnen zes weken te besluiten of de gemeente al dan niet bereid is het perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden te verwerven. Dit besluit kan wel financiële consequenties hebben.

Aangeboden percelen worden getaxeerd waarbij rekening wordt gehouden met ontwikkeltermijnen, risico's etc..

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Het concept besluit heeft zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn conform bijgevoegde nota beantwoord.

b) Communicatie

Via aangetekende correspondentie

7. Vervolg

Na besluitvorming voorkeursrecht moet binnen drie jaar na vaststelling van de omgevingsvisie een omgevingsplan worden vastgesteld waarin de voorgenomen wijziging van functie is opgenomen. Indien eigenaren hun grond aanbieden zal door middel van een collegebesluit het onderhandelingstraject worden gestart.

8. Bijlagen

Bijlagen:

- zakelijke beschrijving (kennisgeving) van de betekenis van de aanwijzing;
- collegebesluit met lijst percelen en grootte daarvan, namen van eigenaren en rechthebbenden van beperkte rechten en tekening;

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris,
W. Wieringa

de burgemeester,
J. van der Tak