

Schriftelijke vragen aan het college (op basis van artikel 16 of artikel 55 Reglement van Orde)

Datum: 20/10/2025
Zaaknummer: 1254991
Steller van de vragen: Maarten Klink
Politieke partij: CDA
Onderwerp: Informatie voorkeursrecht
Portefeuillehouder:
Behandelend ambtenaar: Jan Duijm
Toelichting: Op 12 juli 2022 heeft het college besloten om een voorkeursrecht te vestigen op twee percelen binnen het plangebied van Bleskensgraaf West. In de raadsinformatiebrief die het college destijds stuurde (zaaknummer 1147851) benoemde het college de redenen daarvoor: “De gemeente wil haar regiepositie bij de ontwikkeling van woningbouw op Bleskensgraaf West versterken. Deze regiefunctie kan versterkt worden met het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Daarmee wordt de uitgangspositie van de gemeente op de grondmarkt versterkt. We zijn in gesprek met de grondeigenaren over de ontwikkeling op de bewuste locatie. De Wvg wordt gezien als aanvullend instrument op deze gesprekken en niet als vervanging. Door ons besluit kunnen de eigenaren zolang zij met de gemeente in gesprek zijn, niet aan derden verkopen. Daarmee voorkomen we dat partijen hun grond verkopen aan derden die andere ontwikkelingsplannen hebben, waarmee de kans om een kwalitatief hoogwaardig en integraal woningbouwplan te ontwikkelen wordt beperkt.” Op 22 september 2025 is het voorkeursrecht van rechtswege vervallen, terwijl het eenvoudig had kunnen worden verlengd (zie de beantwoording op de vragen van 06-10-2025) .



Vraag 1: Wat is er sinds 12 juli veranderd om tot het besluit te komen dat het voorkeursrecht niet langer gewenst is? Graag ontvang ik ook het collegebesluit en het collegevoorstel waarin deze verandering is vastgelegd.

Antwoord 1:

Ten eerste is het goed om te weten dat de per 22 september gevestigde WVG is gevestigd op de percelen met weiland (tot aan de wetering) en de woningen van de grondeigenaren. Dit was vooraf niet bij de eigenaren bekend.

Op hoofdlijnen is het volgende sinds 12 juli 2022 veranderd:

- Na stedenbouwkundige verkenning is gebleken dat het oorspronkelijk plangebied ontoereikend was voor het realiseren van een woningbouwplan met ca. 80 woningen en bleek ontsluiting van het plangebied via de Heulenslag niet haalbaar*
- Het verwerven van de woningen aan de Heulenslag is hierdoor niet noodzakelijk en ook niet wenselijk meer.*
- De grondeigenaren willen op voorhand inzicht in en zekerheid over één of meer woningbouwkavel(s) die men wil reserveren in het plangebied. Een tekening waarop de situering van de toekomstige kavel(s) zichtbaar is vereist minimaal een stedenbouwkundig schetsontwerp.*
- Uit geactualiseerd verkeersonderzoek blijkt nog nadrukkelijker dan voorheen de noodzaak een tweede brug aan de oostkant van de dorpskern te realiseren. Het is op voorhand de vraag of dit haalbaar is en er is tijd nodig om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken.*
- Door de mogelijkheid het plangebied uit te breiden aan de noord-west kant komt er een nieuw perspectief op een mogelijke planontwikkeling.*
- Het gewijzigd perspectief moet worden afgestemd met de provincie. Dit omdat de begrenzing is gewijzigd ten opzichte van de uitgangssituatie.*
- Er is meer voorbereidingstijd nodig vanwege het onderzoek naar de haalbaarheid van een tweede brug en het overleg met de provincie om in te stemmen met het gewijzigd plangebied. Deze langere doorlooptijd is een risicofactor voor het aankopen van grond.*
- Als gevolg van het voorgaande punt duurt het langer voordat de onderhandelingen over aankoop van gronden kunnen starten.*
- In juli 2022 is alleen voorkeursrecht gevestigd op de grond/woningen aan de Kerkstraat (nr. 51 en 53) en niet op de grond van de grootste grondeigenaar*
- Marktpartijen hebben zich al gemeld om de gronden aan te kopen. De prijzen die marktpartijen voor de grond bieden zijn beduidend hoger dan hetgeen de gemeente aanvankelijk op grond van zelf getaxeerde bedragen zou bieden.*

Samenvattend

In juli 2022 heeft de gemeente voorkeursrecht gevestigd met de bedoeling om binnen de termijn de onderhandelingen te kunnen starten met de grondeigenaren. Door wijzigingen in het plangebied en het besluit om de aanleg van een tweede brug te onderzoeken, is meer voorbereidingstijd nodig om de onderhandelingen met de grondeigenaren te kunnen starten. Ook is er een ongelijk speelveld ontstaan omdat op sommige percelen wel wvg is gevestigd en andere niet. Verder zien we, gezien het groter geworden financiële risico, dat het juist een aantrekkelijkere optie kan zijn als eventueel een marktpartij zich aan de realisatie van het plan verbindt. De optelsom maakt dat we nu tot een andere afweging zijn gekomen dan in 2022.

Vraag 2a: Waarom is het in de afgelopen drie jaar niet gelukt om tot concrete afspraken te komen met de grondeigenaren?

Antwoord 2a:

Na het inwerkingtreding van het voorkeursrecht zijn gesprekken opgestart met de 2 eigenaren van de percelen waarop dit recht was gevestigd. Dit recht was gevestigd op zowel de woning van de eigenaren als de achterliggende percelen grasland. Uit de stedenbouwkundige verkenning daarna bleek dat:

- de betreffende gronden onvoldoende ruimte boden voor de gewenste bouw van ca. 80 woningen. Dit mede vanwege eisen voor watercompensatie, groen en parkeren.*
- de vertegenwoordigers van de omwonenden, de werkgroep Zevenhovenstraat (inclusief de molenaar), al vanaf vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Bleskensgraaf, tegen woningbouw op deze locatie is.*
- De huidige brug in het dorp onvoldoende capaciteit bleek te hebben voor de toename van het verkeer als gevolg van de woningbouw.*

De tussentijdse conclusie was (najaar 2023), dat de planologische, maatschappelijke én financiële haalbaarheid van de beoogde planontwikkeling allerminst was verzekerd. Het financieel risico was mede groot omdat ook de woningen aangekocht moesten worden. In beginsel was bij het vestigen van het voorkeursrecht bedacht dat de grond waarop de woningen stonden een ontsluiting voor verkeer zou kunnen worden. Dit bleek niet realistisch.

Op grond van de gesprekken met de grondeigenaren bleek het volgende:

- Omdat het voorkeursrecht betrekking had op het gehele perceel, de grond en de woning, was de motivatie en bereidheid om de grond aan de gemeente te verkopen sterk verminderd.*
- Grondeigenaren wilden zo concreet mogelijk duidelijkheid verkrijgen over een fors bouwperceel danwel enkele woningen als onderdeel van een rij woningen in het nieuwe plan.*

Alles overwegende was de conclusie dat het doorzetten van de planontwikkeling zou leiden tot tegenwerking van de omwonenden. Procedureel was het risico reëel dat de

toename van de verkeersdruk op het dorp als legitiem bezwaar zou worden opgevoerd. Dit zou leiden tot grote vertraging en oplopende (plan)kosten. Een ander perspectief op de ontwikkeling van Bleskensgraaf West was en is de enige optie om tot een haalbare planontwikkeling te komen.

Medio najaar 2023 is, na een positief gesprek met een aangrenzende grondeigenaar, bekeken hoe dit andere perspectief ruimtelijk vertaald zou kunnen worden. De gronden die als gevolg hiervan aan het plangebied konden worden toegevoegd hebben geleid tot het plangebied zoals dat er nu uitziet. Het stedenbouwkundig bureau Rho heeft vervolgens een stedenbouwkundige visie en een schetsontwerp opgesteld, De Erven van Bleskensgraaf. Deze visie is besproken met de provincie, aansluitend met omwonenden, de klankbordgroep en afgelopen zomer ook breed gedeeld door middel van inloopbijeenkomsten.

Op grond van het doorlopen proces is de conclusie dat uiteindelijk medio zomer 2025 voldoende inzicht was in de risico's en kansen om te komen tot concrete voorstellen richting grondeigenaren (en hun adviseurs). Dit proces loopt nog.

Vraag 2b: Wilt u een feitenrelaas over welke stappen wanneer genomen zijn toevoegen aan deze beantwoording? Zo nee, waarom niet?

Zie beantwoording van vraag 2a.

Vraag 3: Tijdens de commissievergadering was de wethouder stellig en zonder voorbehoud in zijn beantwoording:

“De Wvg sec is natuurlijk eigenlijk dat je zegt tegen de grondeigenaar: ‘als je wil verkopen dan moet je dat aan ons doen’. Als dan die grondeigenaar naar ons toegaat en hij zegt, ik noem maar even, ‘ik wil 3 euro per vierkante meter’ en de gemeente zegt ‘ik heb er maar 2 voor over’, is die eigenaar vrij om te gaan om het voor 3 te verkopen aan een ander. (...) als hij een partij heeft voor die 3 en wij willen maar 2 geven, dan is hij vrij om te gaan.”

Na tegenspraak zei de wethouder nogmaals:

“De eerste afslag die u maakt is niet de juiste meneer Klink. Op het moment dat de grond aangeboden wordt voor een genoemde prijs – ik noemde even die 3 – en je pakt hem niet en een andere partij op die markt pakt hem wel voor die prijs, dan heb je of de keuze dat je hem aanschaft voor die prijs, en anders moet je hem laten lopen. Dus alles wat u daarna stelt is niet juist.”

Dit stellige antwoord van de wethouder klopt niet¹ en is regelrecht in tegenspraak met de opmerking uit de raadsinformatiebrief uit juli 2022:

“Door ons besluit [om een voorkeursrecht te vestigen] kunnen de eigenaren zolang zij met de gemeente in gesprek zijn, niet aan derden verkopen.”

Deze opmerking uit de raadsinformatiebrief van 2022 klopt. Wanneer de gemeente heeft aangegeven de grond te willen kopen, en de eigenaar de grond voor een hogere prijs wil verkopen dan de gemeente wil aanvaarden, dan kan de eigenaar **niet** aan derden verkopen – zelfs als derden wel bereid zouden zijn deze hogere prijs te betalen. Als de onderhandelingen tussen de gemeente en de eigenaar vastlopen, heeft de eigenaar slechts de mogelijkheid om de prijs te laten bepalen door de rechter.

Het antwoord van de wethouder tijdens de commissievergadering van 7 oktober is dus onjuist.

Waarom heeft de wethouder zo stellig een foutieve voorstelling van zaken gegeven?

Antwoord 3:

Bij het vestigen van een voorkeursrecht kan de grondeigenaar besluiten de grond aan de gemeente te verkopen, maar dit is geen verplichting. In theorie: wanneer € 2,- wordt geboden en de eigenaar wil minimaal € 3,- dan wordt de grond niet verkocht. In werkelijkheid gaat het om beduidend meer geld. Voor de meeste mensen geldt dat men gebruik maakt van adviseurs als het om veel geld gaat. In de huidige omstandigheden op de woningmarkt wordt vanuit de markt veel geld geboden voor mogelijke bouwgrond. Dit in de verwachting dat de woningprijzen blijven stijgen. Het verschil tussen wat de markt biedt en wat de gemeente kan bieden is aanzienlijk. Als een eigenaar aan de gemeente wil verkopen zal degene daarvoor de hoogst mogelijke prijs willen ontvangen. Een rechter zal zich bij zijn oordeel baseren op hetgeen de markt voor de grond biedt bij vergelijkbare transacties. Per saldo betaalt de gemeente een te hoge prijs en dan is het de vraag of je als gemeente risicovol wil en kan investeren in grond. Dit is mogelijk tot bepaalde grenzen. Wanneer de gemeente over deze grens gaat, dan overtreedt de gemeente de wet op het gebied van marktconformiteit.

Het antwoord op de vraag is dat de eigenaar inderdaad niet aan een andere partij grond kan verkopen zo lang het voorkeursrecht gevestigd is. Aan de andere kant, de gemeente kan de eigenaar niet verplichten zijn grond te verkopen. Het verlengen van het voorkeursrecht is mogelijk op basis van een vastgesteld omgevingsplan of programma. In het geval dit er niet is vervalt de mogelijkheid om te verlengen. De eigenaren zullen geen

¹ Zie voor het wettelijk kader vooral artikelen 10 lid 1, 11 lid 1 en 12 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, en artikelen 9.7 en 9.12 lid 1 van de Omgevingswet.

grond verkopen zo lang er geen prijs wordt betaalt die concurreert met de prijs die door de markt wordt geboden. De kans op vertraging neemt dan juist toe, omdat een voorkeursrecht geen mogelijkheid biedt voor een marktpartij om de grond te kopen. De gemeente zou dan als ultiem middel een onteigeningsprocedure kunnen opstarten. Hier is ook veel tijd en geld mee gemoeid en per saldo moet de gemeente dan de prijs betalen die de rechter oplegt.

Vraag 4: Heeft deze onjuiste voorstelling van zaken ten grondslag gelegen aan het besluit om het voorkeursrecht te laten vervallen?

Antwoord 4:

Nee, zoals hiervoor geschreven is de situatie genuanceerder en is de voorstelling van zaken niet onjuist. Eerder niet volledig.

Vraag 5: Hoe kunt u aan de inwoners van Bleskensgraaf uitleggen dat, na het al jarenlang uitblijven van woningbouw, vertraging nu weer op de loer ligt, mede door het laten vervallen van het voorkeursrecht?

Antwoord 5:

Dit is voor nu te voorbarig. Er ligt een goed en realistisch plan. Dit plan kan, in het geval we er met de eigenaren uitkomen, onder regie van de gemeente worden ontwikkeld. Wanneer de gemeente er niet uitkomt met de eigenaren kan de markt dit, binnen de gestelde ruimtelijke kaders van de gemeente, oppakken. Volgens marktpartijen (ontwikkelaars) kunnen zij het plan beter en sneller dan de gemeente realiseren. Het maken van de te maken afspraken hierover in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en een ontwikkelaar blijkt in de praktijk vaak een weerbarstig proces. Dit is een terecht aandachtspunt en zal, indien dit eventueel aan de orde is, vanuit de gemeente zorgvuldig worden afgestemd en gecoördineerd.