

Nota zienswijzen bestemmingsplan “voorkeursrecht Omgevingsvisie”

Naar aanleiding van de (ontwerp) Omgevingsvisie zijn door het college van Burgemeester en wethouders (voorlopige) voorkeursrechten gevestigd op percelen waarop in de toekomst mogelijk woningbouw en bedrijvigheid is voorzien. Binnen drie maanden dient de gemeenteraad een besluit omtrent voorkeursrechten te nemen. Indien dat niet geschiedt vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Op grond van art artikel 4:11 onder c¹ van de Algemene wet bestuursrecht was het niet mogelijk om een zienswijze in te dienen ten het collegebesluit. Er kan wel bezwaar en beroep worden aangetekend.

Als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Voor zover hier sprake van is worden deze bezwaren geïnterpreteerd als zienswijzen.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Noordersingel 47 Voorthuizen	Datum ontvangst: 8 april 2025 Datum dagtekening: 7 april 2025 Registratienummer: 572958
<i>Formeel wordt bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders en geen zienswijze gegeven. De natuurlijke persoon en de rechtspersoon (bv) maken gelijkluidend bezwaar.</i>		
a. <i>Gebrek aan ruimtelijke onderbouwing:</i> Het besluit wordt onvoldoende gemotiveerd volgens vaste jurisprudentie.		
<i>Gemeentelijke reactie</i> De aangevoerde jurisprudentie ziet op de vaststelling van een wijzigingsplan, die gedeeltelijk betrekking had op gronden waar het college niet bevoegd was om een wijzigingsplan vast te stellen. De uitspraak heeft geen betrekking op een voorkeursrecht of de eisen die daaraan gesteld kunnen worden. Uit de op dit punt relevante jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2011:BP1355 en ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) blijkt zonder meer dat bij de vestiging van een voorkeursrecht nog geen zekerheid hoeft te bestaan over de verwezenlijking van de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. De systematiek van de Wvg (nu: Omgevingswet) brengt mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de geplande uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.		

¹ Het bestuursorgaan kan toepassing van de [artikelen 4:7](#) en [4:8](#) achterwege laten voor zover:

c. het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld.

- b. *Disproportionaliteit: de maatregel is onevenredig in verhouding tot het beoogde doel en heeft gevolgen voor de verkoopmogelijkheden van de percelen.*

Gemeentelijke reactie

Ook het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht moet conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden genomen. Zoals hierboven al aangegeven, brengt de systematiek van de wet met zich mee dat niet zeker is of de geplande uitwerking zal worden gerealiseerd. Dit betekent niet dat het besluit disproportioneel is in verhouding met het beoogde doel.

- c. *Strijd met het rechtzekerheidsbeginsel: eerder gevoerde gesprekken over ontwikkeling van het perceel.*
Het voorkeursrecht (althans het besluit van het college) wordt bewust overeenkomstig artikel 4:11 onder c. Awb genomen, waarmee de rechthebbende niet voorafgaand aan het besluit in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Hiermee zou de rechthebbende namelijk in de gelegenheid worden gesteld zijn onroerende zaak te vervreemden, hetgeen nu juist wordt beoogd om te voorkomen met het voorkeursrecht. Dit wordt bevestigd in de eerder aangehaalde jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340): *'Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat deze situatie zich voordoet bij de aanwijzing van gronden door het college, omdat het met de aanwijzing beoogde doel, dat onder meer is gelegen in het voorkomen van prijsopdrijving en grondspeculatie, kan worden doorkruist als belanghebbenden daarvan tevoren in kennis worden gesteld'*.

In het verleden zijn inderdaad meerdere gesprekken gevoerd over eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. De gesprekken zagen op een koopoptie in ruil voor een tijdelijke vergunning. De rechtszekerheid die partij met de koopoptie beoogde te geven was onvoldoende voor de gemeente.

- d. *Economische schade vanwege beperking vrije verhandelbaarheid.*

Het voorkeursrecht wordt onder meer gevestigd omdat vanwege een (beoogd) overheidsbesluit tot wijziging van de functie van agrarisch naar woningbouw een grondwaarde stijging ontstaat. In de wet zijn voldoende waarborgen (taxatie en procedure bij de rechtbank) gegeven om de veronderstelde economische schade te voorkomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht aan te passen:

2.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Voorthuizenweg 7 Voorthuizen Did it bv	Datum ontvangst: 10 april 2025 Datum dagtekening: 8 april 2025 Registratienummer:
----	--	---

- a. *Willekeurige intekening perceel*

Gemeentelijke reactie

In dit gebied aan de west zijde van Voorthuizen is op grond van de (ontwerp) omgevingsvisie (verdichting) van woningbouw voorzien. In dit geval is er voor gekozen om het perceel te splitsen en enkel het deel van het perceel dat ogenschijnlijk een agrarische -althans niet tuinfunctie - heeft in het voorkeursrecht te betrekken. Indien de eigenaar woningbouwplannen heeft die overeenstemmen met de gemeentelijke visie kan in overleg worden getreden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht aan te passen.

3.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Wesselseweg 135 (2xzelfde adres) kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 2 mei 2025 Datum dagtekening: 29 april 2025 Registratienummer:
----	---	---

Twee bezwaren van het zelfde adres (familie) zijn samengevoegd.

- a. *Belemmering bedrijfsvoering*

Partijen geven aan dat er sprake is van hindering van de bedrijfsvoering terwijl de uiteindelijk te verwezenlijk bestemming nog niet zeker is en mogelijk nog enkele jaren zal duren.

Gemeentelijke reactie

Inherent gevolg van het aanwijzen van gebieden voor woningbouw is dat er belemmeringen kunnen ontstaan voor bedrijfsvoering. Ook zonder voorkeursrecht zou dit, weliswaar in mindere mate, het geval zijn want een toekomstige functiewijziging geeft deze onzekerheid voor de investeringsbereidheid van betrokken partijen.

b. Voor vestiging is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is.

Gemeentelijke reactie

Het college is bevoegd om haar besluit tot vestiging van het voorkeursrecht te baseren op het voornemen de locatie(s) voor te dragen voor functiewijziging naar woningbouw. In de ontwerp omgevingsvisie zijn deze locaties dan ook aangewezen.

c. Proportionaliteitsbeginsel: belanghebbende is van mening dat gezien de termijn van ontwikkeling zijn bedrijfsvoering onevenredig wordt geraakt

Ook het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht moet conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden genomen. Zoals hierboven al aangegeven, brengt de systematiek van de wet met zich mee dat niet zeker is of de geplande uitwerking zal worden gerealiseerd. Dit betekent niet dat het besluit disproportioneel is in verhouding met het beoogde doel.

d. De gemeente beschikt over onvoldoende middelen voor ontwikkeling van de gronden.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is in staat om percelen aan te kopen op basis van een (uit te werken) financiële haalbaarheidsstudie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht aan te passen:

Het voornemen is uiteraard wel om na bestendiging van het voorkeursrechtbesluit door uw raad om in gespreken te gaan omtrent de lange termijn mogelijkheden van het agrarische bedrijf.

In dit onderhavig geval is de tekening van het perceel waarop voorkeursrecht is gelegd aangepast waardoor de woningen en schuren buiten de het voorkeursrechtgebied vallen.

4.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Wesselseweg 151 Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 10 april 2025 Datum dagtekening: 8 april 2025 Registratienummer:
a. <i>Belemmering toekomstmogelijkheden. Met name door de biologische bedrijfsvoering kan geen grond rondom de huiskavel worden gemist.</i> <i>Gemeentelijke reactie</i> Een biologisch bedrijf past binnen de toekomstvisie van Barneveld. Dit neemt niet weg dat uitbreiding voor woningbouw gewenst is en dat dorpsranden hiervoor in beeld zijn. Ook op ander locaties zijn agrarische bedrijven gevestigd. Er zal goed overleg moeten worden gevoerd omtrent de toekomstmogelijkheden van het boerenbedrijf. b. <i>Niet in lijn met de wens van de bewoners.</i> c. <i>Aantasting van het dorpskarakter en landschap</i> d. <i>Afbreuk aan vruchtbare landbouwgrond</i> e. <i>Verkeerskundige en infrastructurele bezwaren</i> <i>Gemeentelijke reactie</i> Er heeft participatie plaatsgevonden en er is onderzoek gedaan naar de voor- en nadelen van de diverse locaties. Gelet op de groeiambitie zullen er keuzes gemaakt moeten worden. Verdere en substantiële uitbreiding aan de zuidzijde heeft op haar beurt negatieve effecten op de verkeersafwikkeling. Er zijn afwegingen gemaakt om op diverse locaties woningbouw te projecteren. Nader onderzoek is nodig om alle effecten in beeld te brengen en wellicht moet infrastructuur worden aan gepast om de verkeersveiligheid te borgen. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht aan te passen: Het voornemen is uiteraard wel om na bestending van het voorkeursrechtbesluit door uw raad om in gespreken te gaan omtrent de lange termijn mogelijkheden van het agrarische bedrijf.		

5.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Bloemendallaan 110 Barneveld	Datum ontvangst: 29 april 2025 Datum dagtekening: 28 april 2025 Registratienummer: 600866
a. <i>Gebrek aan ruimtelijke onderbouwing</i> b. <i>Disproportionaliteit</i> c. <i>Strijd met rechtszekerheidsbeginsel</i> d. <i>Voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is niet verstandig en niet passend</i> <i>Gemeentelijke reactie</i> Voor de zienswijzen a,b, en c verwijzen wij u naar zienswijze 1. De indruk wordt gewekt dat de gemeente het idee heeft de woonwijk uit te breiden naar de beek. Dit is niet het geval. Juist in de beekzone is een recreatieve groenzone gepland waarin slechts heel beperkt (landgoed)woningen zullen worden geprojecteerd. De woningbouw zal aansluitend aan de bestaande wijk worden geprojecteerd. Uiteraard zal de stedenbouwkundige opzet worden gemaakt met respect voor het landschap. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorkeursrecht aan te passen:		

6.	De bewoner/eigenaar van het perceel:	Datum ontvangst: 2 mei 2025
----	--------------------------------------	-----------------------------

	Weverslaan 10 Voorthuizen	Datum dagtekening: 1 mei 2025 Registratienummer: 604299
In deze zienswijze wordt weliswaar de term voorkeursrecht genoemd maar de bezwaren c.q. zienswijzen zien niet zozeer op het voorkeursrecht zelf. De schrijvers zijn ook geen belanghebbende ten aanzien van het voorkeursrecht. De keuzes over de locaties van woningbouw worden in de omgevingsvisie gemaakt.		

7.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Weverslaan 15 Voorthuizen	Datum ontvangst: 2 mei 2025 Datum dagtekening: 28 april 2025 Registratienummer: 604199
In deze zienswijze wordt weliswaar de term voorkeursrecht genoemd maar de bezwaren c.q. zienswijzen zien niet zozeer op het voorkeursrecht zelf. De schrijvers zijn ook geen belanghebbende ten aanzien van het voorkeursrecht. De keuzes over de locaties van woningbouw worden in de omgevingsvisie gemaakt.		

8.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Wesselseweg 172 Voorthuizen	Datum ontvangst: 2 mei 2025 Datum dagtekening: 28 april 2025 Registratienummer: 604199
In deze zienswijze wordt weliswaar de term voorkeursrecht genoemd maar de bezwaren c.q. zienswijzen zien niet zozeer op het voorkeursrecht zelf. De schrijvers zijn ook geen belanghebbende ten aanzien van het voorkeursrecht. De keuzes over de locaties van woningbouw worden in de omgevingsvisie gemaakt.		

