

Organisatieonderdeel: Leefomgeving  
Mail behandelaar: P.deJonge@barneveld.nl  
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr. 3251  
Barneveld,  
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Bevestigen voorkeurrecht**

## Samenvatting raadsvoorstel

Het college heeft twee agrarische percelen binnen de bebouwde kom aangewezen voor voorlopig voorkeursrecht. Dit is gebeurd omdat de locatie geschikt is voor maatschappelijke functies als een school of sport en er tegelijkertijd ook andere geïnteresseerden zijn. Met het voorkeursrecht ontstaat bij voorgenomen verkoop een aanbiedingsplicht aan de gemeente.

Aan de raad,

### Gevraagde beslissing:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet op de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst een voorkeursrecht te vestigen voor de termijn van drie jaar.

### 1. Inleiding

In de vergadering van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2023 heeft het college besloten voornemens te zijn een bestemmingswijziging door te voeren voor twee percelen nabij de Valkseweg, in het zuidoosten van de bebouwde kom van Barneveld. Dit besluit dient als grondslag voor het besluit tot voorlopige aanwijzing met een voorkeursrecht.

De percelen zijn in eigendom bij de in het kadaster genoemde (overleden) eigenaren en hebben een makelaar ingeschakeld om de verkoop bij inschrijving te regelen. Er waren meerdere partijen en personen geïnteresseerd.

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 voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop van de aangewezen percelen.

Het college heeft op 19 december 2023 de percelen voorlopig aangewezen voor een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Op grond van het overgangsrecht geldt dit voorlopig voorkeursrecht als een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Wij vragen u dit voorkeursrecht c.q. de voorkeursbeschikking te bestendigen.

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 aangewezen gronden 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. In deze belangenafweging zijn eventuele zeer specifieke belangen van de eigenaren, wegens onbekendheid hiermee, niet meegewogen. Bij de belangenafweging is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Wvg al rekening heeft gehouden met de belangen van de eigenaar. Zo is er sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koop prijs.

De intrekking van de aanwijzing 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. Door de raad gestelde kaders

Geen

### 3. Effect

a) Meetbaar effect:

Grotere kans op verwerving van percelen

b) Maatschappelijk effect:

Voldoende ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen

### 4a. Argumenten

1. *Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen.* \
  - 1.1. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk.
2. *Vanuit vastgoed en onderwijs is er regelmatig een zoektocht naar beschikbare ruimte om ofwel permanente ofwel tijdelijke huisvesting voor onderwijs en sport te vinden.*
  - 2.1. De beschikbare ruimte binnen de bebouwde kom is beperkt.
  - 2.2. Uitkoop van bestaande bebouwing om ruimte te creëren voor onderwijs of sport is kostbaar.
  - 2.3. De eigenaren willen niet rechtstreeks in gesprek omtrent verkoop,
  - 2.4. Er een kans is dat pogingen worden gedaan om functies te realiseren die minder goed passen op de locatie.
  - 2.5. Het mogelijk wordt geacht dat andere partijen een hoger bod zouden uitbrengen en de gemeente dus achter het net vist.

### 4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Er is nog geen concrete invulling van het gebied. Dit betekent dat het mogelijk is dat de grond enkele jaren op de balans kan staan.

Het voorkeurrecht geldt voor drie jaar. Binnen deze termijn moet er een andere bestemming op de grond zijn gelegd.

### 5. Alternatieve scenario's

- Indien geen voorkeursrecht wordt gevestigd is de kans aanwezig dat een andere partij de grond koopt waardoor realisatie van een maatschappelijke functie op deze locatie wordt bemoeilijkt. Als later blijkt dat de grond alsnog wenselijk is voor een school moet mogelijk een onteigeningstraject worden ingezet
- Indien de grond openbaar wordt aangeboden kan de gemeente een bod doen. De kans van slagen wordt dan kleiner dan nu met het gevestigde voorkeursrecht.
- Hoewel grond schaars is op goede locaties voor scholen of sport kan ook gekozen voor een locatie elders.

### 6. Participatie en communicatie

a) Participatie:

nvt

b) Communicatie:

Er is contact met de belanghebbenden/eigenaren.

### 7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Evaluatie/controle:

### 8. Financiële gevolgen

Het vestigen van voorkeursrecht heeft geen directe financiële gevolgen. Echter de uiteindelijke aankoop van grond heeft wel een effect op de gemeentelijke begroting. Hiervoor wordt in deze vergadering separaat aan u krediet aangevraagd. Op dit besluit wordt geheimhouding gevraagd omdat het krediet een indicatieve verwervingssom is en bij openbaarmaking er een verstoring effect op de onderhandelingen kan optreden.

### 9. Risico's

Indien realisatie van een maatschappelijke functie uiteindelijk niet zou slagen en een ander bestemming ook niet gerealiseerd kan worden dan zal misschien moeten worden afgewaardeerd op de grondwaarde.

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

Bijlagen:

- lijst percelen
- kadastale kaart