



## Zienswijzennota voorkeursrecht locatie Raalte Noord

Behorende bij het raadsvoorstel met zaaknummer 8819-2024  
12 maart 2024

### Voorkeursrecht

Het ontwerp van het raadsvoorstel tot vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet heeft vanaf 8 februari tot en met 6 maart 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen.

De zienswijze is ingediend door [....].

In deze zienswijzennota gaan wij achtereenvolgens in op:

1. De ontvankelijkheid van de zienswijze;
2. De inhoud van de zienswijze;
3. De gemeentelijke reactie;

Als laatste concluderen wij of de zienswijze aanleiding moet geven tot aanpassing van het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht.

Deze nota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht voor de [....].

### De ontvankelijkheid

Het voorkeursrecht ziet op een eerste recht van koop van de gemeente voor percelen die zijn gelegen in het aangewezen gebied. Omdat het voorkeursrecht alleen ziet op een aanpassing van de verkoopmogelijkheden, zijn alleen die partijen die kunnen verkopen belanghebbend bij het besluit. Dan gaat het om eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden.

[....] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente [....], sectie [....], nummer [....] met een oppervlakte van [....]. Dit perceel ligt in het voorkeursrechtgebied [....]. [....] zien we dan ook als belanghebbend.

De zienswijze is ingediend via mail op 6 maart 2024. Dat betekent dat deze zienswijze tijdig is ingediend.

De zienswijze verklaren we ontvankelijk.

### De inhoud van de zienswijze en de reactie daarop

In het onderstaande geven wij puntsgewijs een samenvatting van de zienswijze en onze reactie daarop. De reactie is in cursief opgenomen.



1. [...] geeft namens [...] aan dat zij het onacceptabel vinden om goede landbouwgrond op te offeren voor woningbouw. Hij geeft daarbij aan dat er al veel landbouwgrond uit het gebied [...] is onttrokken (voor woningbouw, vuilstort, zandwinning en natuur).

*Strikt genomen is dit een zienswijze die niet zozeer ingaat op het voorkeursrecht, maar op de ruimtelijke keuze om de ontwikkeling van dit gebied naar een woningbouwlocatie te onderzoeken. Toch willen we kort op de reactie ingaan.*

*Door verschillende ambities ligt er veel druk op de landbouwgronden. Dat betekent ook dat er keuzes moeten worden gemaakt welke gronden voor welke ambitie kunnen worden ingezet. De woningbehoefte is groot. Daarom kiest de gemeente om voor een aantal gebieden plannen voor te bereiden voor woningbouw. Het gebied [...] is voor een omzetting van agrarisch naar woningbouw geschikt, waarbij ook de bestaande woonwijk kan worden afgerond.*

2. De grond is nodig voor de bedrijfsvoering.

*Het voorkeursrecht voorziet niet in een plicht om te verkopen. Pas als de eigenaar wil verkopen, moet hij het perceel eerst aan de gemeente aanbieden. Tot dat moment kan het perceel voor de bedrijfsvoering worden gebruikt. Als de plannen voor de woningbouw concreet worden, zal de grond op een gegeven moment niet meer beschikbaar zijn voor het bedrijf. Door in een vroegtijdig stadium de plannen bekend te maken, verwachten we dat een vervangend perceel kan worden aangekocht.*

3. De eigenaren worden in hun bedrijfsvoering beperkt door het voorkeursrecht, door:
  - a. Het bedrijf wordt extra aangeslagen door de belasting doordat zij de waarde van de grond op de balans moeten verhogen. De eigenaren geven aan dat zij er van uitgaan dat deze kosten worden vergoed.

*Een eventuele waardevermeerdering van de grond ontstaat door de toekomstige plannen en niet zozeer door het voorkeursrecht. Daarnaast is er nog geen ruimtelijk plan, waardoor een waardevermeerdering nog niet zeker is. Wij verwachten dat de gronden vallen onder de landbouwwijziging, waardoor hierover jaarlijks geen belasting hoeft te worden betaald. Uiteindelijk, als woningbouw mogelijk is gemaakt, zal de grond in waarde stijgen, maar heeft de eigenaar hier in beginsel ook profijt van. Eventuele extra belasting kan hij dan betalen uit de meerwaarde van de grond.*
  - b. Als laatste is het bedrijf bezig met een herstructurering; de aandelen van twee aandeelhouders willen ze overdragen naar één aandeelhouder.

*Op basis van het voorkeursrecht kan een eigenaar alleen verkopen als hij de gronden eerst aan de gemeente aanbiedt. Bij een herstructurering van het bedrijf is geen sprake van verkoop van grond, maar van een wijziging van de aandelen in een aandelentransactie. Als deze aandelentransactie wordt gedaan met de kennelijke strekking om het voorkeursrecht te ontduiken kan de gemeente de nietigheid van de aandelentransactie vorderen. Is er slechts een wijziging van de aandelen in verband met de huidige agrarische bedrijfsvoering, dan kan de gemeente er voor kiezen om niet op te treden en geen nietigheid te vragen van deze aandelentransactie. Niemand zit te wachten*



*op het uitwerken van een aandelentransactie die uiteindelijk door de gemeente nietig moet worden verklaard. In deze situatie stelt de gemeente voor dat de aandeelhouders vooraf hun plan (met beweegredenen) voorlegt aan de gemeente, zodat de gemeente ook vooraf kan aangeven of zij voornemens is de nietigheid in te roepen. Zodra de plannen voor de herstructurering concreter zijn, nodigen wij het bedrijf uit om in gesprek te treden met de gemeente om tot een oplossing te komen.*

## Conclusie

Bij het vestigen van een voorkeursrecht vindt een belangenafweging plaats tussen het algemeen belang en het individueel belang van de eigenaren. Het voldoen aan de woningbehoefte vinden wij belangrijk en noodzakelijk. Ondanks hetgeen [...] heeft aangegeven, vinden wij dat het belang van een goede ontwikkeling met het toevoegen van woningen belangrijker dan het behoud van deze gronden als agrarische gronden. De gevolgen voor de bedrijfsvoering op dit moment zijn beperkt. Als [...] de gronden niet te koop aanbiedt, kan hij de gronden nog steeds binnen zijn bedrijfsvoering exploiteren. Als er noodzaak is voor een herstructurering van het bedrijf, dan denken wij graag mee, voor zover deze herstructurering niet is opgezet om het voorkeursrecht te ontduiken.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het voorstel tot vestigen van het voorkeursrecht aan te passen dan wel af te zien van het vestigen van het voorkeursrecht.