

## Informatienota

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Datum raadsvergadering | : 30 september 2025                                                |
| Registratienummer      | : GZDGWB/1987255/2109003                                           |
| Informatienummer       | : IN091                                                            |
| Portefeuillehouder     | : Jacoline Hartman                                                 |
| Bijlage(n)             | : - Grondplantekening (2108980)<br>- Lijst met eigenaren (2108991) |
| Onderwerp              | : Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht                             |

---

### Onderwerp

Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht percelen binnen het plangebied Beesd Noord

### Kennisnemen van

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2025 met betrekking tot het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht op de percelen kadastraal bekend: gemeente Beesd, sectie E, nummer(s): zie bijgevoegde perceelslijst (2108991), plaatselijk bekend als (lees: nabij) Parkweg, Schuttersweg en Doctor A. Kuiperweg in Beesd, ten behoeve van de realisatie van het (plan)gebied Beesd Noord.

### Inleiding

Beesd is een prachtig dorp in de gemeente West Betuwe met een strategisch interessante ligging langs de Linge, aan de spoorlijn Gorinchem-Geldermalsen en direct langs de A2 tussen Utrecht en Den Bosch. Het fraaie historische centrum, de landelijke omgeving, het voorzieningenaanbod en de dorpse sfeer bieden een aantrekkelijke woonomgeving. De hechte dorpsgemeenschap en het actieve verenigingsleven bevestigen dit. Waar Beesd echter al jaren op wacht, is een uitbreiding van het dorp met woningen. Sinds de laatste nieuwbouwwijk in de jaren negentig zijn er op enkele kleinschalige nieuwbouwlocaties na, geen nieuwe woningen gebouwd.

Het gebied waar gekeken is naar de mogelijkheden voor woningbouw is aangeduid als Beesd Noord en bestaat uit het gebied tussen de Parkweg aan de oostzijde, de Schuttersweg in het zuiden, de Doctor A. Kuiperweg aan de westkant en het recreatiepark Betuwestrond in het noorden. Het plangebied ligt aan de noordzijde van Beesd en sluit aan op de uitbreidingswijken die noordelijk van de historische kern zijn gerealiseerd. Aan de oostzijde ligt, langs de A2, een bedrijventerrein. Verder noordelijk een recreatieterrein met recreatieplas en de spoorlijn. Westelijk stroomt de rivier de Linge.



### *Plangebied*

Voor woningbouw is een uitbreiding aansluitend en aan de noordzijde van het dorp de meest logische keus. Aansluitend aan de Schuttersweg zijn er al gronden verworven voor deze woningbouw. Deze reeds verworven gronden voldoen prima aan de behoefte zoals vermeld in de Woonvisie en latere Woondeals. Voor deze uitbreiding is een masterplan opgesteld. Het masterplan is een richtinggevende visie voor de korte en langere termijn. Het masterplan geeft aan dat de, ten opzichte van de gronden aan de Schuttersweg, noordelijk gesitueerde gronden mogelijkheden geven voor een toekomstgerichte verkeersveilige ontsluiting van de wijk. Dit laatste biedt ruimte voor een toekomstige woningbouw. Daarnaast geeft het masterplan natuurlijk aan waar de mogelijkheden voor woningbouw liggen en waar bijvoorbeeld groen moet komen.

Woningbouw kan mogelijk worden gemaakt door een omgevingsplan, maar ook via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Gezien de complexiteit heeft een omgevingsplan op dit moment sterk de voorkeur. De gemeente West Betuwe heeft een omgevingsvisie waarin het zuidelijk deel is aangemerkt voor woningbouw en een masterplan waarmee wordt aangegeven dat de gemeente bezig is met de voorbereiding van een groter plan. Deze visie zal in het vervolgtraject verder uitgewerkt worden.



*Masterplan*

Het masterplan wordt als omgevingsprogramma ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad wordt, tijdens de raadsvergadering op 30 september aanstaande, een ontwikkelkader ter vaststelling aangeboden.

Vooralsnog worden alle – binnen het masterplan vallende – gronden, bestaande woningen en bedrijven meegenomen in dit collegevoorstel betreffende de (voorlopige) aanwijzing van een voorkeursrecht. Het is beslist niet de intentie om alle bestaande woningen en bedrijven, zoals weergegeven op de Grondplantekening (2108980), uit te kopen, echter is het voor nu nog lastig om de exacte grens te bepalen.

Om het hele gebied te kunnen ontwikkelen moet overeenstemming worden bereikt met de grondeigenaren. Wanneer de gemeente besluit een actief grondbeleid te voeren, is minnelijke verwerving het uitgangspunt. Grondeigenaren worden in een vroeg stadium betrokken.

Een instrument dat de gemeente kan inzetten bij het voeren van een actief grondbeleid, is het vestigen van een voorkeursrecht via een Voorkeursrechtbeschikking. Dit geeft de gemeente het eerste recht van (aan)koop wanneer een grondeigenaar de desbetreffende gronden wenst te verkopen. De gemeente is overigens niet verplicht om van deze aanbieding gebruik te maken. De gemeente komt dan in de positie om de gronden te kopen en speculatie te voorkomen en kan op het plan beter regie voeren. Ook is door vestiging van een voorkeursrecht het realiseren van woningen op basis van de Woonvisie dan sneller mogelijk en eerder haalbaar.

De vestiging van een (voorlopig) voorkeursrecht op voornoemd gebied heeft dus eveneens betrekking op de gronden van de ontwikkelende partijen, omdat ook daar de behoefte kan ontstaan tot verkoop van gronden voor een prijs die niet meehelpt aan een betaalbare gebiedsontwikkeling of aan een partij die niet gericht is op ontwikkeling.

De percelen, kadastraal bekend: gemeente Beesd, sectie E, nummer(s): zie bijgevoegde perceelslijst, worden (vooralsnog) niet 'TE KOOP' aangeboden op Funda. Er dient nog in minnelijk overleg getreden te worden over aankoop van voornoemde percelen. Deze overleggen zullen binnen afzienbare tijd, na het genomen besluit door het college van burgemeester en wethouders, worden gepland met de verscheidene grondeigenaren. De gemeente heeft de gronden nodig voor de ontwikkeling van Beesd Noord.

### **Kernboodschap**

Met het vestigen van het (voorlopige) voorkeursrecht komt de gemeente in de positie om de gronden te kopen en speculatie te voorkomen. De gemeente kan hierdoor beter regie voeren op het plan(gebied). Ook is door vestiging van een voorkeursrecht het realiseren van woningen op basis van de Woonvisie dan sneller mogelijk en eerder haalbaar.

### **Consequenties**

Door dit besluit krijgt de gemeente een eerste recht van koop op voornoemde percelen. Dit staat in de Omgevingswet (Ow) in Hoofdstuk 9 (Voorkeursrecht). Eigenaren en zakelijk gerechtigden zijn niet verplicht om de eigendommen in het gebied aan te bieden. Als de eigenaar niet wil verkopen, hoeft hij zijn eigendommen ook niet aan de gemeente aan te bieden. Pas als de eigenaar of zakelijk gerechtigde wil verkopen, dan moet hij/zij het perceel of de percelen eerst aan de gemeente aanbieden.

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders geldt voor maximaal drie maanden. Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad binnen deze drie maanden voorstellen om een definitief voorkeursrecht te vestigen. Dat betekent dat dit voorkeursrecht voor drie jaar gaat gelden. Na deze drie jaar moet er, wil het voorkeursrecht blijven gelden, een structuurvisie/omgevingsvisie zijn vastgesteld. Is dat het geval, dan wordt het voorkeursrecht verder verlengd.

### **Financiën**

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Omgevingswet (Ow) c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente.

Zodra een dergelijke formele aanbieding wordt gedaan, neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

In de komende periode wordt een globale grondexploitatie opgesteld.

### **Communicatie**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 augustus jl. besloten tot het vestigen van voorlopig voorkeursrecht. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders werd op 20 augustus jl. gepubliceerd in het Gemeenteblad en het besluit is op 21

augustus jl. ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, waarna het (voorlopig) voorkeursrecht direct in werking treedt. Het college van burgemeester en wethouders heeft de eigenaren (en beperkt zakelijk gerechtigden) schriftelijk op de hoogte gebracht van het besluit. Om er zeker van te zijn dat iedereen de brief in goede orde heeft ontvangen, heeft het college van burgemeester en wethouders de brieven ook allemaal aangetekend verzonden. Dit is eveneens een wettelijk vereiste.

## **Vervolg**

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt de gemeenteraad om het voorstel over het definitieve voorkeursrecht te agenderen voor de raadsvergadering van 30 september 2025. In de normale voorbereidingsprocedure voor de raadsbesluiten ontvangt de gemeenteraad van het college van burgemeester en wethouders de raadsvoorstellen.

## **Bijlage(n)**

- Grondplantekening vestiging (voorlopig) voorkeursrecht percelen plangebied Beesd Noord;
- Lijst met eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden.

## **Suggestie ter afhandeling**

Voor kennisgeving aannemen en het definitief vestigen van het voorkeursrecht te agenderen voor de raadsvergadering van 30 september 2025.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,  
de gemeentesecretaris,            de burgemeester,  
Philip Bosman                        Servaas Stoop