

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 25 maart 2025

Registratie nummer : GZDGWB/1828666/1828951

Voorstelnummer : RV2025-038

Portefeuillehouder : Jacoline Hartman

Bijlage(n) : 3

- Grondplantekening (1834547)
- Lijst met eigenaren (1828950)
- Raadsinformatienota (1828952)
- Ingekomen zienswijze(n) (1901488)
- Reactienota zienswijze(n) (1901505)

Onderwerp : Aanwijzing voorkeursrecht percelen gelegen nabij Hoogeinde in Tricht

Onderwerp

Aanwijzing voorkeursrecht(beschikking) percelen gelegen nabij Hoogeinde in Tricht

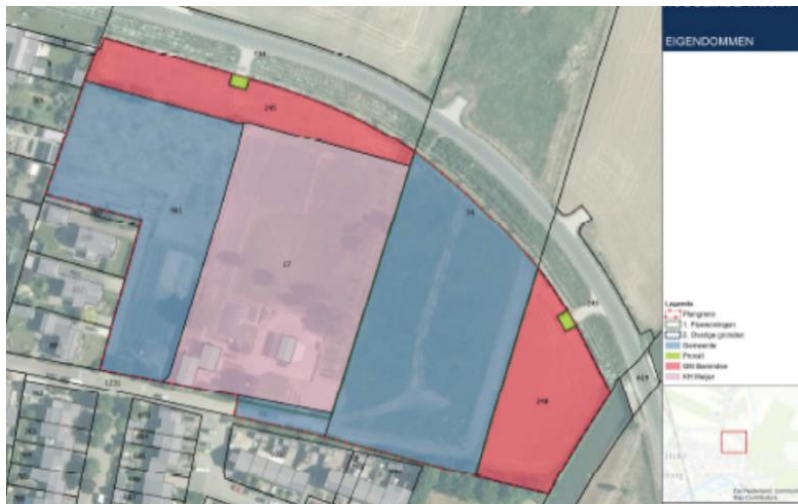
Beslispunten

De raad besluit:

1. De percelen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende geanonimiseerde perceelslijst (documentnummer 1828950) en zoals aangegeven op de bijbehorende grondplantekening (documentnummer 1834547) aan te wijzen op grond van artikel 9.1 uit de Omgevingswet (hierna te noemen: Ow), waardoor de afdelingen 9.1 en 9.2 Ow van toepassing worden.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen. Tegen het voorgenomen besluit zijn wel zienswijzen ingediend.

Inleiding

In Tricht is er behoefte aan nieuwe woningen. In de collegevergadering van 27 juni 2023 is dan ook besloten het gebied aan het Hoogeinde in Tricht te ontwikkelen naar woningbouw. Het totale gebied heeft een oppervlakte van 2,2 hectare (inclusief bestaande woningbouw). Netto (zonder bestaande woningbouw) heeft het plangebied een oppervlakte van 1,7 hectare. De percelen in het blauw aangeduid zijn gemeentelijk eigendom. De overige onbebouwde percelen in het plangebied, aangeduid in het roze en rood, zijn verdeeld over twee eigenaren.



Plangebied/ Eigendommen

De bestaande woning in het midden van het plangebied (in het lichtroze) is in eigendom bij een particulier eigenaar. Deze eigenaar is van plan een kleinere woonkavel voor de bestaande woning te houden en de rest van de gronden te ontwikkelen (als onderdeel van het totale plan).

De percelen aan de noordkant en aan de oostkant van het plangebied (in het rood) zijn in bezit bij een particulier die deze percelen (vooralsnog) in eigendom houdt. Bij het aanleggen van de randweg om Tricht is het niet gelukt om met deze eigenaar tot overeenstemming te komen over verkoop van de gronden.

Om het hele gebied te kunnen ontwikkelen zal dus met de grondeigenaren overeenstemming moeten worden bereikt. 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.

De percelen, kadastraal bekend: gemeente Buurmalsen, sectie G, nummer(s) 246 en 248 en gemeente Geldermalsen, sectie K, nummer 17, worden (vooralsnog) niet 'TE KOOP' aangeboden op Funda. Er is reeds in minnelijk overleg getreden over aankoop van voornoemde percelen. Deze overleggen hebben tot dusver niet tot aankoop geleid. De gemeente heeft de gronden nodig voor de ontwikkeling van Hoogeinde Tricht.

Samenvatting

De bestaande woning in het midden van het plangebied is in eigendom bij een particulier eigenaar. De percelen aan de noordkant en aan de oostkant zijn in bezit bij een particulier die deze percelen (vooralsnog) in eigendom houdt. Bij het aanleggen van de randweg om Tricht is het niet gelukt om met deze eigenaar tot overeenstemming te komen.

Door het vestigen van het voorkeursrecht kan de gemeente de regie houden op de ontwikkeling van het (plan)gebied Hoogeinde Tricht en kan de gemeente enerzijds in de positie komen gronden te kopen en anderzijds speculatie voorkomen.

Besluitgeschiedenis

- 27-6-2023: besluit college:
 - 1) Vaststellen van de bestuursopdracht voor het ontwikkelen van Tricht-Noord;
 - 2) Op basis van de bestuursopdracht een stedenbouwkundige visie voor Tricht-Noord op te stellen;
 - 3) In te stemmen met het activeren van de voorbereidingskosten tot maximaal 20.000 euro onder de immateriële vaste activa ten behoeve van de ontwikkeling Tricht-Noord.
 - 4) Na het besluit tot concrete gebiedsontwikkeling de voorgefinancierde kosten verdisconteren in de grondprijs bij gronduitgifte.
- 14-5-2024: besluit college:
 - 1) In te stemmen met het verzoek van KleurrijkWonen voor het realiseren van 21 appartementen aan het Hoogeinde in Tricht;
 - 2) De volgende voorwaarden aan de principemedewerking te verbinden:
 - Het verzoek van KleurrijkWonen is onderdeel van de nog op te stellen gebiedsvisie voor Tricht-Noord.
 - De afspraken die zijn overeengekomen over de flexwoningen (toewijzing / doelgroep, etc.) zijn van toepassing op de 21 appartementen.
 - Aan de voorwaarden van de RHA subsidie wordt voldaan.
 - De wooneenheden in dezelfde termijn te realiseren als de eerder beoogde flexwoningen.
- 21-1-2025: besluit college:
 - 1) Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht voor de percelen, kadastraal bekend: gemeente Buurmalsen, sectie G, nummer 246 en 248 en gemeente Geldermalsen, sectie K, nummer 17.

Beoogd effect

Het doel is dat de gemeente in geval van voorgenomen verkoop in de positie komt om als eerste de gelegenheid te krijgen om de objecten aan te kopen. De reden hiervoor is om speculatie te voorkomen. De gemeente wil de agrarische percelen bestemmen voor woningbouw en wil alsmede hierdoor beter regie voeren op het plan. Na vestiging van het voorkeursrecht, dienen de betreffende onroerende zaken en beperkte rechten bij voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente te worden aangeboden.

Argumenten

1.1 Regie, prijsdemping, preferente aankooppositie in geval van voorgenomen verkoop door rechthebbende

Vooropgesteld is het doel om als eerste in de gelegenheid te worden gesteld om de percelen waarvan eigenaren die voornemens zijn te gaan verkopen aan te kopen en daarmee (mettertijd) woningbouw mogelijk te maken. De gemeente krijgt met de aanwijzing een preferente positie, een eerste recht van koop. Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover nodig, regie voert bij de ontwikkeling van het plangebied. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht behoudt de gemeente grip op de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. Met het toepassen van het voorkeursrecht wordt onder meer voorkomen dat derden nu nog gronden verwerven die andere wensen / eisen hebben dan de gemeente wil en met planuitwerking beoogd. Door dit te voorkomen wordt de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen groter.

1.2 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop de afdelingen 9.1 en 9.2 Ow van toepassing worden verklaard. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

- a. Aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of gegeven en
- b. het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit een omgevingsplan (ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub a Ow) of een omgevingsvisie (ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub b Ow). Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Ow kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een omgevingsplan of omgevingsvisie worden genomen. In dat geval moet in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht, waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming.

De geldende omgevingsvisie biedt geen aanknooppunten voor het vestigen van een voorkeursrecht. Het plangebied is hierin niet aangewezen voor woningbouw. Om woningbouw in het plangebied Hoogeinde – Tricht mogelijk te maken, moet een planologische procedure worden gevoerd. Gelet op de criteria uit de Omgevingswet wordt woningbouw in het plangebied mogelijk gemaakt door een Omgevingsplan. Dat betekent dat voor het gehele plangebied een Omgevingsplan wordt opgesteld.

Op basis van de voorgaande motivering wordt voldaan aan beide criteria:

a. Niet-agrarische bestemming

Het voorkeursrecht kan alleen van toepassing worden verklaard voor gronden die in de nabije toekomst een andere bestemming krijgen dan de agrarische bestemming. Gezien de situering van de percelen in het gebied voor Hoogeinde Tricht zal de bestemming in ieder geval een niet-agrarische worden.

b. Huidig gebruik en toekomstige bestemming

Binnen het systeem van de Ow komen alleen gronden in aanmerking, waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Het huidige gebruik is op dit moment agrarisch. De toekomstige bestemming is wonen met bij een woonwijk behorende voorzieningen (groen, wegen, parkeerplaatsen, etc.). Daarbij is duidelijk dat de huidige aanwezige (agrarische bedrijfs-)bebouwing niet kan worden ingepast in de toekomstige ontwikkeling. Er wordt dus ook voldaan aan het tweede criterium.

1.3 Het algemeen belang is zwaarwegend

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere positie om te komen tot een optimale inrichting van het plangebied Hoogeinde Tricht, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren van de percelen. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente. De aanwijzing van de gronden heeft geen gevolg en voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden/ huidige bedrijfsvoering op het eigen perceel.

De wetgever heeft een aantal bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als bescherming van de eigenaren (en beperkt zakelijk gerechtigden) geldt dat het voorkeursrecht eigenaren (en beperkt zakelijk gerechtigden) niet verplicht om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat het voorkeursrecht een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren (en zakelijk gerechtigden), waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen 3 jaar een ruimtelijk plan, in dit geval een herziening van (een deel van) de Omgevingsvisie, ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de raad het financiële belang van de eigenaren (en beperkt zakelijk

gerechtigden) niet hoeft af te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van het voorkeursrecht onder de Omgevingswet.

2.1 Zienswijzen, artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht

Gelet op het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen schriftelijk dan wel mondeling naar voren te brengen.

Reactie op zienswijzen:

Ingekomen zienswijzen en een reactie zijn in de reactienota zienswijzen opgenomen.

4.1 Raadsbesluit 25 maart 2025 is uiterst cruciaal voor behoud van het voorkeursrecht voor de gemeente

Het voorkeursrecht kent fatale termijnen. Als niet tijdig een (op-)volgend besluit wordt genomen, vervalt een voorkeursrecht van rechtswege. Het besluit van het college heeft een maximale geldingsduur van 3 maanden (art. artikel 9.4 lid 3 Ow).

Om het voorkeursrecht te behouden moet de raad zo snel mogelijk (binnen drie maanden) besluiten het voorkeursrecht te bestendigen (art. 9.4 Ow). Daarna geldt het voorkeursrecht 3 jaar en na vaststelling en herziening van de Omgevingsvisie nog een keer 3 jaar (art. 9.4 lid 1 Ow). Binnen deze tweede termijn van 3 jaar zal een omgevingsplan moeten worden vastgesteld om het voorkeursrecht voor 10 jaar te laten gelden.

Kanttekeningen

1.1 Eigenaren kunnen hier gevolgen van ondervinden

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren alleen bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan het college aan te bieden. Er geldt een verkoopplicht. Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden.

Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan maar de gemeente wil deze wel verwerven, dan zal een ander publiekrechtelijk middels moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening.

Indien er geen voorkeursrecht wordt gevestigd, bestaat het risico dat de gronden aan derden worden verkocht die de gronden willen aanwenden voor andere doeleinden dan de gemeente voor ogen heeft. In belang van de voortgang van de woningbouw in Tricht daarom het voorstel het voorkeursrecht te vestigen.

1.2 De gemeente kan wel gedwongen worden tot aankoop voor een bij onherroepelijke rechterlijke beschikking bepaald prijs

Een vervreemder kan via de rechtbank verzoeken dat deskundigen een oordeel geven over de prijs en als uiterste afdwingen dat de gemeente het goed afneemt tegen het door rechtbank gegeven prijsbeschikking. De kosten voor deskundigen, naast de verwervingsprijs, in dezen zijn voor de gemeente.

Financiën

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Ow c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestendiging van de aanwijzing. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente. Zodra een dergelijke formele aanbieding wordt gedaan, dient het college een besluit te nemen of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

Als een perceel wordt aangeboden zal daarover in onderhandeling worden getreden. Afhankelijk van het resultaat zal al dan niet en separaat aankoopvoorstel worden gedaan. Op basis van het door de gemeente West Betuwe vastgestelde en gehanteerde situationeel grondbeleid voor 'strategische aankoop', past de keuze om het voorkeursrecht in te zetten als instrument ter ondersteuning van het woonbeleid.

Communicatie en participatie

Daags na het besluit wordt het besluit alsmede gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De betrokkenen (eigenaren en zakelijk gerechtigden) worden per (aangetekende) brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing en de gevolgen hiervan. Zij worden tevens geïnformeerd over de mogelijkheid een zienswijze in te dienen voor de behandeling van het besluit door de raad en over de mogelijke rechtsbescherming.

Het voorkeursrecht zelf leent zich niet voor participatie. Om het voorkeursrecht te laten werken, is het nodig dat eigenaren niet van tevoren zijn geïnformeerd. Naast de brief over de voorlopige aanwijzing en de gevolgen daarvan, ontvangen de bewoners (huis-aan-huis) in de vorm van een brief meer informatie over de plannen, de vervolgstappen en hun betrokkenheid. Vooral waar het gaat om keuzes in het ruimtelijke proces kunnen de bewoners, omwonenden en andere actoren participeren, zodat er een gedragen plan kan worden ontwikkeld.

Uitvoering/Planning

In de Omgevingswet wordt het wettelijk kader beschreven. Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie jaar. Als de raad positief besluit, wordt het besluit op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en dan heeft het een werkingsduur van drie jaar. Bij argument 4.1 is al aangegeven dat de werkingsduur van het

voorkeursrecht tot twee maal toe kan worden bestendigd mits tijdig planologische besluiten worden genomen.

Bezwaar/beroep

Eigenaren of rechthebbenden hebben na de vestiging door het college en de definitieve vestiging door de raad de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Deze bezwaarschriften worden gebundeld behandeld. Afdeling(en) 9.1 en 9.2 Ow bepalen dat in het geval er bezwaar of beroep aanhangig is tegen het besluit van het college tot aanwijzing, dit bezwaar en beroep na bestendinging door de gemeenteraad tevens wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Privacy

Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven.

Bij het besluit is een lijst met de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website, zijn de namen en voorletters van natuurlijke personen in het kader van de AVG geanonimiseerd.

Evaluatie

-

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Niet tijdig voorbereiden Omgevingsplan Hoogeinde Tricht	Juridisch	Middel	Het voorkeursrecht zal dan van rechtswege vervallen na 3 jaar	Tijdig vaststellen van het omgevingsplan voor Hoogeinde Tricht

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