

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 30 september 2025
Registratie nummer	: GZDGBW/1987255/2109004
Voorstelnummer	: RV2025-099
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: 4
	- Grondplantekening (2108980)
	- Lijst met eigenaren (2108991)
	- Raadsinformatienota (2109003)
	- Raadsbesluit (2127033)
Onderwerp	: Aanwijzing voorkeursrecht percelen binnen plangebied Beesd Noord

Onderwerp

Aanwijzing voorkeursrecht(beschikking) percelen binnen het plangebied Beesd Noord

Beslispunten

De raad besluit:

1. De percelen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende geanonimiseerde perceelslijst (documentnummer 2108991) en zoals aangegeven op de bijbehorende grondplantekening (documentnummer 2108980) 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/geen zienswijzen ingediend.

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 dorps 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. Kuyperweg aan de westkant en het recreatiepark Betuwestrand 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.

Samenvatting

Door het vestigen van het voorkeursrecht kan de gemeente de regie houden op de ontwikkeling van het (plan)gebied Beesd Noord en kan de gemeente enerzijds in de positie komen gronden te kopen en anderzijds speculatie voorkomen. Ook is door vestiging van een voorkeursrecht het realiseren van woningen op basis van de Woonvisie dan sneller mogelijk en eerder haalbaar.

Besluitgeschiedenis

- Op 23 januari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten over een startnotitie, ontwikkelstrategie en het opstellen van een intentieovereenkomst om te komen tot een masterplan;
- Op 19 augustus 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders het omgevingsprogramma (masterplan) vastgesteld;
- Op 19 augustus 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot (voorlopige) aanwijzing van onderhavig voorkeursrecht.

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. Ook is door vestiging van een voorkeursrecht het realiseren van woningen op basis van de Woonvisie dan sneller mogelijk en eerder haalbaar.

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.

Om woningbouw in het plangebied Beesd Noord 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 Beesd Noord 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 (voornamelijk) 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 Beesd Noord, 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.

1.4 Raadsbesluit 30 september 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 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. De raad zal via een raadsinformatiebrief (bijlage 3) geïnformeerd worden en verzocht worden dit onderwerp te agenderen in de raadsvergadering van 30 september 2025.

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.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Of

Reactie op zienswijzen:

Ingekomen zienswijzen en een reactie zijn de reactienota zienswijzen opgenomen.

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 Beesd 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

De dag nadat het besluit is genomen door de gemeenteraad 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 gemeenteraad 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 meeparticiperen, 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 het collegevoorstel overneemt, wordt het besluit op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en dan heeft het een werkingsduur van drie jaar. Bij punt 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 rechthebbende hebben na de vestiging door het college van burgemeester en wethouders en de definitieve vestiging door de gemeenteraad 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 bestendiging 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, worden 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 Beesd Noord	Juridisch	Middel	Het voorkeursrecht zal dan van rechtswege vervallen na 3 jaar	Tijdig vaststellen van het omgevingsplan voor Beesd Noord

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