



Raadsvoorstel

Beoogd effect

De vestiging van het voorkeursrecht op de percelen gelegen binnen het gebied A, zoals omschreven in het eveneens aan u voorgelegde voorstel “Routekaart ontwikkelgebieden woningbouw” en concreet aangegeven op bijgevoegde kadastrale tekeningen en perceellijst met grondeigenaren en zakelijk gerechtigden, met als doel grip en regie te krijgen op de grondposities binnen het gebied.

Beslispunten

1. op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op meerdere percelen globaal gelegen tussen Spiekweg, Gooiseweg, Zeewolderdijk en Kruisboog;
 - zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekeningen bijlage 1A en 1B;
 - en zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende perceellijst, waarop percelen met kadastrale aanduiding en grootte zijn opgenomen waarop het voorkeursrecht van toepassing is (bijlage 2);

met de aantekening dat deze percelen eerder zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking van het college van 23 september 2025 en waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze percelen.

2. de uitvoering van dit besluit (waaronder het bekendmaken van het besluit aan de rechthebbenden, de publicatie en terinzagelegging en inschrijving in de openbare registers van het kadaster) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.

Inleiding

In samenhang met het gelijktijdig aan u voorgelegde voorstel “routekaart ontwikkelgebieden woningbouw” wordt bijgaand advies aan u over de te volgen grondstrategie voorgelegd.

Bij instemming met dit voorstel wordt voor meer regie en sturing een voorkeursrecht gevestigd op de percelen gelegen in het A gebied zoals aangegeven in het ook aan u voorgelegde voorstel met betrekking tot de routekaart zoeklocaties woningbouw. Hiermee ontstaat voor de gemeente een eerste recht van koop indien een eigenaar van de percelen het bezit gaat verkopen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 september 2025 het besluit genomen om op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c en met toepassing van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet de percelen gelegen in het zogenaamde A gebied voor toekomstige woningbouw, voorlopig aan te wijzen als percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd is.

Dit voorkeursrecht heeft een geldingsduur van 3 maanden en vervalt indien niet binnen 3 maanden nadat het voorkeursrecht is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster een voorkeursrecht door uw Raad wordt gevestigd. Het voorkeursrecht dat wordt gevestigd op basis van dit raadsbesluit geldt dan voor een periode van 3 jaar.

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in, dat de eigenaren en zakelijk gerechtigden van de aangewezen percelen, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Vervolgens kan de gemeente besluiten al dan niet tot aankoop ervan over te gaan.

De eigenaar wordt als gevolg van het vestigen van het voorkeursrecht niet verplicht om tot verkoop van het eigendom over te gaan. Er is dus geen sprake van dwang maar een vrijwillige verkoopsituatie, waarin de gemeente alleen een eerste recht van koop krijgt.

Uw Raad heeft met de vaststelling van de nota Grondbeleid (februari 2025) een dynamisch grondbeleid aangenomen. Vanuit historie en gewenste sturing, is daarbij als basishouding het innemen van een actief grondbeleid uitgesproken.

Actief grondbeleid komt in beeld als de ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente maatschappelijk zeer wenselijk is, de realisatie een hoge prioriteit én urgentie heeft. Daarnaast kan de gemeente door middel van de grondpositie zelf de ruimtelijke ontwikkeling realiseren.

Het toepassen van het voorkeursrecht is één van de omschreven instrumenten in het vastgestelde grondbeleid om de gemeente in een betere positie te brengen op de grondmarkt.

Argumenten

1. *Bescherming van de voorgenomen ontwikkeling*

Om te voorkomen dat de ontwikkeling van de locatie (gronden gelegen in het A gebied) stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt, wordt u verzocht om op de gronden een voorkeursrecht te vestigen. Het

uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Door inzetten van het voorkeursrecht krijgt de gemeente de grip op de ontwikkeling. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces. 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. Daarmee wordt voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven, terwijl voorts de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving wordt versterkt.

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

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten komen te vervallen. Het voorkeursrecht vindt nu haar grondslag in de Omgevingswet. De gemeente is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen indien het huidige gebruik van de gronden afwijkt van de toebedachte functie.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit het omgevingsplan (ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub a Omgevingswet) of uit een omgevingsvisie (ingevolge artikel 9.1. lid 1 sub b Omgevingswet).

Op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een omgevingsplan of omgevingsvisie worden genomen. In dat geval kan een voorkeursrechtbeschikking worden genomen als in de voorkeursrechtbeschikking een afwijkende functie wordt toebedacht ten opzichte van het huidige gebruik en bovendien die functie ook niet is toegedacht in een omgevingsvisie of omgevingsplan. In de notitie (bijlage 3, vertrouwelijk) die u informatief bij dit voorstel aantreft wordt omschreven dat er voldoende aanknopingspunten zijn om die basis te gebruiken. Er wordt met het besluit over de routekaart ontwikkeling woningbouw aan de gronden in het daarin aangegeven “A gebied” immers een andere functie toebedacht dat de huidige functie en die is nog niet vastgelegd in een omgevingsvisie of omgevingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de criteria.

1.3 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden.

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Als de eigenaar wil verkopen, zal hij het perceel eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente is echter gehouden het perceel aan te kopen tegen de marktwaarde. Hierdoor is er voor de eigenaar geen sprake van een financieel nadeel door het voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouw mogelijkheden op het eigen perceel. De wetgever heeft een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren

en zakelijk gerechtigden die onder het voorkeursrecht vallen. Als bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden geldt dat het voorkeursrecht eigenaren en zakelijk gerechtigden niet verplicht zijn 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. Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Omgevingswet.

2. Na uw besluit schrijft de wet een aantal verplichtingen voor.

Eén en ander wordt hierna onder communicatie in hoofdlijnen toegelicht. Uitvoering daarvan zal door ons worden opgepakt.

Kanttakeningen

Het door uw Raad gevestigde voorkeursrecht vervalt van rechtswege na een periode van drie jaar, tenzij voor dat tijdstip een planologisch besluit (bijvoorbeeld in de vorm van een Omgevingsvisie) wordt vastgesteld waarin de toegedachte-niet agrarische- functie is opgenomen.

Financiën

Effecten van het advies:

De vestiging van het voorkeursrecht heeft geen directe financiële consequenties. Indien eigenaren en zakelijk gerechtigden een perceel te koop aanbieden en de gemeente besluit over te gaan tot aankoop, ontstaan op dat moment de financiële gevolgen. Een dergelijke aankoop zal altijd via uw Raad verlopen, waarbij de financiële aspecten op dat moment specifiek aan uw worden voorgelegd ter afweging en besluitvorming.

Communicatie en participatie

Uw besluit zal volgens de wettelijk voorgeschreven wijze aan rechthebbenden worden bekendgemaakt, worden gepubliceerd in het Gemeentebblad en ter inzage gelegd alsmede (binnen vier dagen) na bekendmaking aan de rechthebbenden worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Hoofdlijnen uitvoering

Naast de hiervoor beschreven uitvoeringshandelingen geldt dat tegen het besluit van uw Raad de mogelijkheid van bezwaar openstaat.

Rechthebbenden kunnen binnen een periode van 6 weken na bekendmaking bezwaar indienen tegen het besluit van uw Raad.

Indien zij al een bezwaar hebben ingediend tegen het eerder door ons college genomen zelfstandige voorkeursrecht besluit, hoeft niet opnieuw een

bezwaar te worden ingediend. Dat bezwaar wordt geacht mede gericht te zijn tegen het (op het moment van indienen nog te nemen) besluit van uw Raad.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

K.C. Hamstra

A.M. Harmsma

Bijlagen:

-Concept Raadsbesluit

-Deel uitmakende van het besluit

1. A Kadastrale kaart vestiging voorkeursrecht

1. B Kadastrale kaart vestiging voorkeursrecht uitvergroting

2. Perceellijst

Informatief:

3. notitie VBK met betrekking tot vestiging van voorkeursrecht

VERTROUWELIJK)