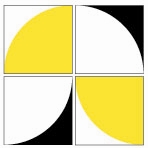
**Raadsvoorstel**



|  |  |
| --- | --- |
| Agendapunt |  |
| Raadsvergadering | 24 september 2025 |
| Portefeuillehouder | R. Dijkstra |
| Begrotingsprogramma | 2. Vitale stad en 2.1. Wonen en Ruimtelijke Ordening |
| Onderwerp | Bestendigen voorkeursrecht Passewaaij 12-14 |
| Zaak/document nr. | 2020552 |

|  |
| --- |
| **Besluit om****:**   1. Op grond van artikel 9.1. eerste lid onder c van de Omgevingswet 68 onroerende zaken in het zoekgebied Passewaaij 12-14, zoals weergegeven in het bij dit behorende besluit en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale overzicht met nummer 25-001 en kadastrale perceellijst met nummer 25-002, aan te wijzen als gronden waarop voorkeursrecht is gevestigd, een en ander volgens de openbare registers van het kadaster per 23 juni 2026. 2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toebedachte functie ‘wonen en bijhorende voorzieningen’ in het zoekgebied ‘Passewaaij 12-14’, zoals weergegeven op tekening 25-003, zeker te stellen. 3. Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht, dus binnen drie jaar, de toebedachte functie vast te leggen in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan; 4. De uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de voorgeschreven wijze op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders. |

**Inleiding**

Tiel heeft de ambitie om een grote schaalsprong te maken en door te groeien naar meer dan 50.000 inwoners. Om deze ambitie waar te maken moet de gemeente voorsorteren op nieuwe woningbouwlocaties. Zo zijn buurten Passewaaij 12, 13 en 14 in beeld gekomen als potentiële en voorlopig enige uitbreidingslocaties voor de toekomst (vanaf 2040), aansluitend op buurten 9, 10 en 11 waar Tiel nu hard mee bezig is.

Door het vestigen van voorkeursrecht, moet een grondeigenaar bij verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid stellen deze gronden aan te kopen. Het college kan dit instrument gebruiken om grip te houden op ontwikkelingen in een gebied en om ongewenste grondspeculatie tegen te gaan. De gemeenteraad dient dit voorlopige recht binnen drie maanden te bestendigen voor drie jaar. Het voorkeursrecht kan hierna met verschillende instrumenten (Omgevingsvisie, Omgevingsplan en een verlengingsbesluit) nog maximaal 13 jaar worden verlengd.

Het college heeft op 1 juli 2025 besloten om de onroerende zaken (zoals aangeduid op de bijgevoegde kaart met perceellijst) aan te wijzen, waarop een voorkeursrecht van toepassing is. Onderdeel van dit besluit waren onder andere de volgende bijlagen:

25-001 – Kaart met overzicht percelen

Deze kaart geeft visueel weer op welke percelen de gemeente voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd

25-002 – Perceellijst kadastrale gegevens

Deze lijst geeft weer op welke percelen voorlopig voorkeursrecht is gelegd met belangrijke gegevens. Deze lijst komt overeen met 2025-001 – Kaart met overzicht percelen.

25-003 – Overzicht met toebedachte functie

Deze kaart geeft het zoekgebied van de Schaalsprong weer, waar de nieuwe woonbuurten 12, 13 en 14 en een deel van de westelijke ontsluiting moeten worden ingepast. Binnen dit zoekgebied moet worden onderzocht hoe de woningbouwontwikkeling en de nieuwe ontsluitingsweg op een goede manier ruimtelijk kunnen worden ingepast. Hoe dit precies zal worden gedaan, moet ik de komende jaren verder worden uitgewerkt.

De voorlopige aanwijzing heeft een geldigheidsduur van drie maanden. Om het voorkeursrecht na de geldigheidsduur te handhaven, is een besluit nodig van de gemeenteraad. Met onderhavig raadsvoorstel wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te handhaven.

**Beoogd effect**

De gemeente kan met voorkeursrecht de regie houden op de grondoverdracht binnen het zoekgebied, waarmee grondspeculatie wordt voorkomen en de haalbaarheid van toekomstige woningbouwontwikkelingen wordt vergroot.

*Toekomstvisie Tiel*

De gemeente Tiel wil woningen bouwen voor alle doelgroepen. Dit betekent dat we ruimere woningen bouwen om draagkrachtige bewoners aan te trekken, maar ook blijven bouwen voor de bewoners die Tiel al heeft. Ook biedt de bouw van nieuwe buurten kansen om de bijhorende openbare ruimte van hoge kwaliteit te voorzien. Dit draagt vervolgens bij aan de aantrekkingskracht van Tiel om nieuwkomers ook te binden aan de stad.

*Collegeprogramma of programmabegroting*

Tiel wil groeien, tot wel 50.000 inwoners. Om dit te bereiken wordt nu verder gekeken naar andere uitbreidingslocaties dan Passewaaij 9, 10 en 11. Passewaaij 12,13 en 14 kunnen fungeren als een overloopgebied van stad naar plattenland met een focus op middeldure- en vrijesectorwoningen.

*Global goals*

Duurzame steden en gemeenschappen – iedereen heeft recht op toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting. Bouwen van passende woningen voor alle doelgroepen sluit hier op aan.

**Argumenten**

* 1. *Vestiging voorkeursrecht kan mogelijke grondspeculatie beperken*

In dit vroege planstadium kan de gemeente voorkomen dat gronden door derden worden aangekocht. Het brengt rust in de toekomstige ontwikkeling, omdat strategische aankopen door marktpartijen en mogelijk prijsopdrijvende effecten hierdoor worden tegengegaan. Hiermee wordt voorkomen dat een ontwikkeling op voorhand financieel al niet meer haalbaar is.

* 1. *Het vestigen van voorkeursrecht kent een laag risicoprofiel en lage impact*

Voorkeursrecht is een instrument dat de gemeente in een zeer vroeg stadium kan inzetten, om ervoor te zorgen dat potentiële ontwikkelingen in de toekomst haalbaar blijven. Het biedt de gemeente de gelegenheid om een reservering te leggen op gronden, zonder dat zij al een plan kant en klaar heeft liggen waar ze direct mee aan de slag moet.

Ook bestaat er geen aankoopverplichting op het moment dat iemand haar gronden aanbiedt. De gemeente kan op dat moment besluiten om wel of niet af te zien van de aankoop. Dit zou echter wel een moment zijn dat er vroegtijdig keuzes gemaakt moeten worden die invloed hebben op een lange termijn ontwikkeling. Indien dit risico zicht voordoet, kan per aanbieding worden bepaald wat het financiële risico is van de aankoop en kunnen scenario’s opgesteld worden voor eventuele doorverkoop in de toekomst.

* 1. *Gemeente houdt regie op grondoverdrachten binnen mogelijke toekomstige ontwikkellocaties.*

Op 8 juli 2025 heeft de informatieavond over de Schaalsprong plaatsgevonden voor zowel marktpartijen als burgers. Tijdens deze informatieavond ging de gemeente met ondernemers en burgers in gesprek over hun verwachtingen van de Schaalsprong en gaf zij ook een inkijkje in wat de gemeente zelf voor ogen heeft. Zo is tijdens deze bijeenkomst ook aangegeven waar potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw liggen. Er zijn ook al concrete signalen vanuit de omgeving dat marktpartijen geïnteresseerd zijn in deze potentiële locaties. Het vestigen van voorlopig voorkeursrecht voorkwam voor drie maanden dat grondspeculatie kan plaatsvinden, maar vervalt op 3 oktober 2025 tenzij de gemeenteraad het voorkeursrecht bestendigt.

* 1. *Veiligstellen toekomstige ontwikkellocaties versterkt de gewenste actieve rol van de gemeente*

De gemeente heeft op dit moment maar weinig grondpositie binnen het beoogde zoekgebied Passewaaij 12-14, waardoor het voor de gemeente moeilijk is om deze gebieden te reserveren voor mogelijke toekomstige uitbreiding van Tiel. Het vestigen van voorkeursrecht helpt hierbij doordat de gemeente grip heeft op de verwerving en uitgifte van gronden. De eigenaren van de gronden zijn namelijk verplicht om bij een voorgenomen verkoop van de betreffende onroerende zaak, deze eerst aan de gemeente aan te bieden voor een marktconforme prijs. Daarmee kan de gemeente haar regierol bij de planontwikkeling vastleggen en behouden voor de toekomst. De gemeente kan, wanneer er gronden aangeboden worden onder het voorkeursrecht, de afweging maken deze gronden zelf aan te kopen, of hier vanaf te zien. Op basis hiervan kan de gemeente haar ontwikkelstrategie voor deze locaties opmaken.

* 1. *Het voorlopig voorkeursrecht vervalt op 3 oktober 2025, tenzij gemeenteraad dit bestendigt.*

Het voorlopig voorkeursrecht is maar drie maanden geldig en vervalt hierna van rechtswege, tenzij de gemeenteraad het bestendigt vóór 3 oktober 2025. Indien het voorkeusrecht vervalt, mag de gemeente komende drie jaar géén nieuw voorkeursrecht vestigen.

*2.1/3.1 Realisatie toegedachte functie zeker stellen*

De aan te wijzen percelen zijn nu in gebruik conform de vigerende functies: agrarisch, water, wonen en bedrijf. Dit wijkt grotendeels af van de toebedachte functie: wonen en bijhorende voorzieningen. Aan de percelen wordt een nader bij gebiedsvisie en/of omgevingsplan wijziging uit te werken, niet-agrarische functie toebedacht, te weten: ‘wonen en bijhorende voorzieningen.’ Op de kaart met nummer 25-003 is de toebedachte functie weergegeven.

**Kanttekeningen**

* 1. *Geldigheid van het gevestigde voorkeursrecht wordt niet automatisch verlengd.*

Voorkeursrecht heeft maar een beperkte geldigheidsduur en vervalt van rechtswege als deze niet tijdig wordt verlengt door het gemeentebestuur. Dit kan na het raadsbesluit door middel van het vaststellen van opeenvolgend: een omgevingsvisie (+3 jaar), een omgevingsplan (+5 jaar) en een verlengingsbesluit (+5 jaar). Concreet betekent dit dat de gemeente eind 2029 een omgevingsplan moet vaststellen voor deze ontwikkeling, om de geldigheid te verlengen na de vaststelling van de omgevingsvisie in 2027. In de praktijk is het echter zo dat de geldigheidstermijnen niet gestapeld worden tot maximaal 13 jaar, maar met de vaststelling van elk nieuw plan document weer opnieuw ingaat. Maximaal oprekken van de geldigheidsduur van het voorkeursrecht kan dus alleen door middel van een gedegen planning en goede coördinatie.

* 1. *Het beperkt de vrijheid van grondeigenaren*

Vestiging van een voorkeursrecht beperkt eigenaren om hun grond te verkopen aan wie zij willen en tegen de prijs die zij willen. Het eerste aanbod dient immers bij gemeente te zijn tegen marktconforme prijs. Er blijft hierbij sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Mensen zijn daarnaast wel gerechtigd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit.

*1.3.  Bij aankoop van gronden later in het proces, ontstaan wel financiële risico’s*

Dit is een ontwikkeling voor op de lange termijn, waarbij het nog tenminste 10 jaar zal duren vóór de gemeente over gaat tot realisatie. Indien de gemeente na het vestigen van voorkeursrecht gronden verwerft, zal de gemeente voor lange periode dus hier enkel kosten aan hebben, zonder enige baten. Bij grote investeringen zullen de kapitaallasten ervoor zorgen dat er minder financiële ruimte is om andere doelstellingen van de gemeente te bereiken. Daarnaast brengt het voeren van actief grondbeleid (verwerven van gronden) financiële risico’s met zich mee. Uiteindelijk kan blijken dat de gronden niet rendabel kunnen worden geëxploiteerd en weer moeten worden verkocht. Dat kan leiden tot aanzienlijke verliezen.

**Aanpak / uitvoering**

Nadat het definitieve voorkeursrecht is gevestigd, moet de gemeenteraad binnen drie jaar een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan vaststellen. Anders vervalt het voorkeursrecht automatisch. Indien eerst de omgevingsvisie wordt vastgesteld, wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet een planologische procedure zijn afgerond en vastgesteld, waardoor het voorkeursrecht alsdan met vijf jaar wordt verlengd. De gemeenteraad kan dit hierna nogmaals met vijf jaar verlengen. Inzet is om tot een omgevingsvisie te komen, die vervolgens wordt vertaald naar een omgevingsplan.

*Bekendmaking*

Gezien het bepaalde in artikel 16.82a van de Omgevingswet, dient het besluit tot vestigen van het voorkeursrecht na bekendmaking binnen vier dagen te worden ingeschreven in de openbare registers. Het besluit treedt in werking vanaf het moment dat deze is ingeschreven.

Conform artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht worden eigenaren en beperkt gerechtigden geïnformeerd over het raadsbesluit per aangetekende post. Het besluit met bijhorende stukken worden ter inzage gelegd. Op basis van artikel 12 van de Bekendmakingswet gebeurt dit online via de Staatscourant, het Gemeenteblad, op de website van de gemeente en het lokale nieuwsblad. De stukken worden, inclusief raadsbesluit, fysiek ter inzage gelegd op het gemeentehuis en kunnen worden ingezien door een afspraak te maken via het Omgevingsloket.

*Bezwaar en beroep*

De mogelijkheid tot bezwaar en (hoger) beroep tegen dit raadsbesluit is mogelijk binnen de zes weken vanaf de terinzagelegging van dit besluit. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van burgemeester en wethouders en dit besluit vervalt omdat het besluit van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

**Financiën**

Met het vestigen van voorkeursrecht zijn in principe geen kosten gemoeid. Wel geeft de gemeente daarmee aan de intentie te hebben tot aankoop van grond over te gaan. De gemeente zal in de komende jaren niet actief gronden verwerven. Indien grond onder het voorkeursrecht van de Omgevingswet wordt aangeboden aan de gemeente en de gemeente tot verwerving van deze gronden over zou gaan, moet de raad hiervoor budget beschikbaar stellen. In de vervolgfase van het project wordt een grondexploitatie opgesteld die ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raad.

**Bijlage(n)**

* Overzicht percelen met nummer 25-001 d.d. 23 juni 2025
* Percelenlijst met kadastrale gegevens met nummer 25-002 d.d. 23 juni 2025
* Overzicht percelen met daarop toebedachte functie: wonen, verkeer en bijhorende functies met nummer 25-003 d.d. 23 juni 2025
* Concept raadsbesluit – bestendigen Voorkeursrecht Passewaaij 12-14

Burgemeester en wethouders van Tiel,

de secretaris, de burgemeester,

Advies commissie(s) d.d.:

Tiel, d.d.

de commissiegriffier,

Beslissing raad d.d.:

de griffier,

**Meer informatie:**

|  |  |
| --- | --- |
| Team: |  |
| Contactpersoon: |  |
| Telefoon: |  |
| E-mail: |  |