



COLLEGE BESLUIT

Aan : Burgemeester en wethouders
Zaaknummer : Z.046587
Documentnummer : D.249180
Vertrouwelijkheid : Vertrouwelijk
Behandelend ambtenaar : Oosten, Christian van
Team : Ruimte en Realisatie
Portefeuillehouder : Jan Vente
Datum vergadering college : 16 december 2025

Onderwerp : Vestigen Voorkeursrecht bedrijventerrein de Copen

Voorstel

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet toe te passen op de locatie ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Copen te Lopik, zodat de gemeente een centrale regierol kan uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, tweede lid van die wet een voorkeursrecht te vestigen op percelen, zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30409474-01 en perceelslijst met nummer PL-30409474-01, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 5 december 2025.
3. Te concluderen dat deze percelen niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
4. Kennis te nemen van het feit dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een beschikking ex artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet is genomen.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht in werking treedt. Deze voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
6. Geheimhouding op te leggen tot en met het ingaan van het voorkeursrecht op deze beschikking en de bijlagen 1 tot en met 5 bij deze beschikking op grond van artikel 87 Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1., tweede lid, sub b van de Wet open overheid om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen.
7. De gemeenteraad voor te stellen om het voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet te vestigen en akkoord te gaan met bijgevoegd concept-raadsvoorstel.
8. De heer C. van Oosten van het team Beleid Sociaal, Economie en Veiligheid van de gemeente Lopik te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers



(bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

Besluit

Gewijzigd besloten.

Beslispunten conform besloten.

Tekstuele aanpassing in ruimtelijke motivering.

Inleiding

Binnen de gemeente zijn signalen ontvangen dat er een tekort is aan aanbod voor bedrijfsruimte. De gemeente heeft onderzoek laten verrichten om in de toenemende vraag naar locaties voor bedrijfsruimte te kunnen blijven voldoen. Uit het rapport van de Stec Groep d.d. 20 maart 2024 komt onder andere naar voren dat er extra ruimte op de bedrijventerreinmarkt noodzakelijk is om de uitbreidingsvraag vanuit Lopik te kunnen faciliteren. De gemeente is dan ook voornemens om nader te onderzoeken of het huidige bedrijventerrein 'De Copen' aan de noordzijde uitgebreid kan worden en treft de voorbereidingen voor het opstellen van een ruimtelijke motivering.

De gemeente heeft afgelopen jaar vernomen dat de eigenaar voornemens is de locatie te verkopen op de vrije markt. Hiermee verliest de gemeente de regie op de locatie en de mogelijke herontwikkeling. Ook is er een risico op grondspeculatie. Inmiddels is duidelijk dat de Rijksoverheid het perceel vanwege het mogelijk gebruik en eigendom door Defensie niet meer wenst te verkopen.

Dit voorstel is een vervolg op uw collegebesluit van 3 juni 2025, waarin is besloten de procedure te starten tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de genoemde percelen.

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in de betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen.

De eigenaar van de betreffende percelen dient zijn eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol bij de herontwikkeling kan worden verstoord. Ook voorkomt het gemeentelijk voorkeursrecht dat op de grondmarkt een dusdanige speculatie optreedt met de grondprijs, waardoor de realisatie van herontwikkelingsplannen op die (te) dure gronden financieel onder druk komt te staan.

Argumenten

1.1 Voor een zorgvuldig besluit is een belangenafweging vereist



Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaar wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hem in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van bedrijfshuisvesting. Gezien de toenemende vraag naar locaties voor bedrijfsruimte en de beperkte ruimte daarvoor weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de belanghebbende. Verder is meegewogen dat in de belangen van de eigenaar die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien.

Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een belanghebbende tot een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de belanghebbende niet wordt verplicht diens eigendom te verkopen, de belanghebbende vrij is te bepalen of en wanneer de belanghebbende tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de belanghebbende in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen de belanghebbende verkoopt en wanneer de belanghebbende en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de mogelijk bestaat om de rechter een oordeel te laten vellen over een reële prijs.

1.2 Zo de ligt de regie op de ontwikkeling van een bedrijventerrein uitbreiding bij de gemeente.

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

1.3 Ongewenste koop en grondspeculatie kunnen worden voorkomen

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen. Daarnaast voorkomt het voorkeursrecht buitensporige grondprijsstijgingen buiten de normale markteconomische prijsstijgingen.

1.4 Gemeente heeft hiermee recht op eerste koop

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.



1.5 De vestiging voorkeursrecht juridisch is alleen mogelijk door gebruik te maken van de vestigingsgrondslag van een buitenwettelijk plan

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie en dat de toegedachte functie een niet-agrarische is.

De locatie betreft een mobilisatiecomplex en is momenteel niet (actief) in gebruik. Wel is vernomen dat het ministerie van defensie het complex wil aanhouden. De gemeente is voornemens de locatie te transformeren tot een volwaardig bedrijventerrein. De toegedachte functie voor de onderhavige locatie is bedrijf met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. In de onderhavige situatie is sprake van toegedacht afwijkend gebruik en daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet worden gevormd door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Lopik, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd. Voor de locatie vigeert geen omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (door de gemeenteraad) wordt daarom gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet. In dit artikel is opgenomen dat voor vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komt een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Ten tijde van de raadsbeschikking tot vestiging c.q. bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt de ruimtelijke motivering vastgesteld, zodat een globaal beeld van de beoogde herontwikkeling is vastgelegd. De ruimtelijke motivering is in concept bijgevoegd.

3.1 Percelen niet bij een eerdere vestiging van voorkeursrecht betrokken geweest

De percelen zijn niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest. Hierdoor wordt niet in strijd met het herhalingsverbod ex artikel 9.3 Omgevingswet gehandeld.

4.1 en 7.1 De raad moet binnen 3 maanden het voorkeursrecht bestendigen

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college geldt voor een periode van drie maanden. Binnen deze drie maanden dient de raad tot vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht over te gaan, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een omgevingsvisie te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

6.1 (Tijdelijke) geheimhouding is noodzakelijk

Gelet op het feit dat vroegtijdige bekendwording van de beschikking niet in het belang is met het doel ervan, legt het college voorlopige geheimhouding op met betrekking tot de beschikking en de bijlagen 1 tot en met 5 tot en met het ingaan van het voorkeursrecht. De geheimhouding wordt opgelegd om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen (artikel 5.1, tweede lid, sub b van



de Wet open overheid en artikel 87 Gemeentewet). Door ruchtbaarheid te geven aan het voornemen om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen zouden immers voortijdig transacties tot stand kunnen komen.

8.1 Machtiging is noodzakelijk

Nu dit een nieuwe handeling betreft en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens het college bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Kantttekeningen

1.1 Wanneer de gemeente een beginselbesluit neemt tot verwerving kan de verplichting ontstaan om ook de opstallen over te nemen.

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht, te meer gezien de aard van de eigenaar). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

1.2 Risico op verkoop aan derden als termijnen niet worden nageleefd

Het is van belang dat de termijnen in de Omgevingswet strikt worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Financiële consequenties

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. De proceskosten worden gefinancierd uit het budget Hand en Ambacht. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet, dan wordt een kredietvoorstel aan de raad voorgelegd.

Communicatie

Vanwege het uiterst vertrouwelijke karakter van het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht, kunnen de belanghebbenden niet van tevoren worden ingelicht over de voorgenomen beschikking. Als we dit wel zouden doen, bestaat er alsnog het risico op grondspeculatie op de valreep. De kracht van



het voorkeursrechtinstrument zit deels in het verrassingseffect. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling worden belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het concept-raadsvoorstel/-beschikking.

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de eigenaar). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. In deze brief wordt de eigenaar uitgenodigd voor een overleg, zodat de motivering voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nader toegelicht kan worden.

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voorts op elektronische wijze. De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Vervolg

Bezwaar en beroep

De voorkeursrechtbeschikking wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Deze bezwaarschriften worden tevens geacht te zijn gericht tegen de nog te nemen raadsbeschikking.

Zienswijzen

Daarnaast worden de belanghebbenden op de in de beschikking betrokken percelen - gedurende vier weken - in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijzen op het concept-raadsvoorstel en de concept-raadsbeschikking kenbaar te maken.

Bijlage

- Perceelslijst d.d. 5 december 2025
- Grondtekening d.d. 5 december 2025
- Concept Publicatie in het Gemeenteblad
- Format brief aan belanghebbenden
- Bijlage brief belanghebbenden
- Concept raadsvoorstel
- Concept raadsbesluit
- Ruimtelijke motivering vestiging voorkeursrecht Mobilisatiecomplex Lopik