



Raadsvoorstel voor behandeling in oordeelvormende/besluitvormende vergadering

Datum vergadering	: in te vullen door griffie	Zaaknummer:	478209
Onderwerp	: Intrekking gemeentelijk voorkeursrecht Kenniscampus		
Portefeuillehouder	: Jan Pieter van der Schans		
Afdeling	: RR/RPP		
Telefoonnummer	: 14 0318		
E-mailadres	: info@ede.nl		
Vastgesteld door het college	: in te vullen door griffie		

Beslispunten

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden gelegen in het plangebied Kenniscampus in de gemeente Ede per omgaande in te trekken op grond van artikel 9.5 Omgevingswet, nu de toegedachte bestemming 'sportvoorzieningen in een recreatief en natuurlijk landschapspark' niet haalbaar is gebleken. Het betreft het voorkeursrecht gevestigd op de percelen kadastraal bekend gemeente Bennekom sectie C nummers 2490, 2124, 2305, 2482, 2220, 1564 en 1565.
2. De intrekking mee te delen aan de eigenaren en beperkt gerechtigden van voornoemde percelen;
3. Dit besluit tot intrekking bekend te maken in het Gemeenteblad en het besluit in te schrijven in het gemeentelijk beperkingenregister, waardoor de voorkeursrechtbeschikking onverwijld wordt doorgehaald in de openbare registers,
4. De uitvoering van dit besluit, waaronder de mededeling van de intrekking, de bekendmaking en de inschrijving, over te laten aan het college.

Toelichting

1. Aanleiding

Uw raad heeft op 25 mei 2023 het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden ten zuiden van de A12 (percelen kadastraal bekend gemeente Bennekom sectie C nummers 2490, 2124, 2305, 2482, 2220, 1564 en 1565) bestendigd (zaaknummer 385380). Dit voorkeursrecht is destijds gevestigd in het kader van de ontwikkeling rondom Nieuw Hoekelum (Groene Wig).

Om ruimte te creëren voor woningbouw bij de Kenniscampus is de verplaatsing van de Sportvelden Hoekelumse Eng naar het gebied ten zuiden van de A12 nodig. Om speculatie ten aanzien van deze gronden te voorkomen is het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd.

Uit het haalbaarheidsonderzoek is echter gebleken dat uitbreiding van sport in de Groene Wig, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, onhaalbaar is.

Op 4 maart 2025 heeft het college kennisgenomen en ingestemd met de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek en opdracht gegeven om een voorstel voor te bereiken om het voorkeursrecht van de gronden af te halen en de betreffende eigenaren hierover te informeren (zaaknummer 476757). Op 27 maart jl. zijn aan uw raad de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek Nieuw Hoekelum toegelicht in een informatieve bijeenkomst tijdens de PDE.

2. Inleiding

Dit gemeentelijk voorkeursrecht is destijds gevestigd met de toegedachte bestemming: "sportvoorzieningen in een recreatief en natuurlijk landschapspark".

Nu uit de, door het college geaccepteerde, conclusies van het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de mogelijkheid voor de realisatie van sportvoorzieningen wegvalt, is ook de basis voor de vestiging van het voorkeursrecht weggevallen.

Op grond van de wet (artikel 9.5 Omgevingswet) moet het voorkeursrecht dat niet meer voldoet aan de voor vestiging gestelde eisen direct worden ingetrokken door het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht vestigde. In dit geval is dat dus de gemeenteraad.

3. Achtergrond(en)

Om speculatie ten aanzien van de gronden ten zuiden van de A12 te voorkomen is in 2023 in dit gebied een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd.

De wettelijke grondslag voor de vestiging (bestendiging) van dit voorkeursrecht zijn de artikelen 2 en 5 Wet Voorkeursrecht Gemeente (oud). De grondslag van het voorkeursrecht is hierdoor de toegedachte bestemming zonder planologische onderlegger. De toegedachte bestemming is: "sportvoorzieningen in een recreatief en natuurlijk landschapspark" geweest.

Na de vestiging van het voorkeursrecht is een haalbaarheidsonderzoek voor het project Nieuw Hoekelum uitgevoerd. Hierbij is onderzocht of het project kans van slagen heeft; onder meer op ecologische aspecten.

Uit de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek blijkt dat door de aanwezigheid van een belangrijke ecologische verbinding tussen het Binnenveld en landgoed Hoekelum van meer dan 500 meter breed er weinig ruimte overblijft voor andere functies zoals sportvoorzieningen. Tevens blijkt uit de data dat in dit gebied veel (wettelijk beschermde) soorten voorkomen die niet te combineren zijn met sportfuncties. Wanneer sportfuncties worden toegevoegd moet kunstlicht worden aangebracht, neemt geluid toe en moet de grond in het relatief natte gebied worden opgehoogd. Dit leidt tot verstoring en aantasting van de leefgebieden van deze soorten. Tevens is er tussen de A12 en Bennekom vrijwel geen ruimte voor benodigde compenserende maatregelen. Compensatie elders is niet mogelijk doordat beschikbare terreinen te ver liggen van het gebied dat gecompenseerd moet worden en doordat de ecologische verbinding tussen Veluwe en Vallei niet verplaatst kan worden. Dit betekent dat de aanwezigheid van deze soorten de verplaatsing van de sportvelden naar dit gebied onmogelijk maakt.

Dit betekent ook dat de mogelijkheden voor woningbouw ten zuiden van de Kenniscampus aan de Zandlaan beperkt worden. Uitbreiding van sport in de Groene Wig, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, is immers onhaalbaar. Ook andere mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, zijn in dit gebied niet haalbaar in verband met grote gevolgen voor de ecologische verbinding, de hoge natuurwaarden en het gebrek aan compensatiemogelijkheden.

Nu de beoogde ontwikkeling onhaalbaar is, vervalt ook de grondslag onder het gevestigde voorkeursrecht. Met deze reden heeft het college dit voorstel voorbereid om te besluiten het voorkeursrecht op de percelen ten zuiden van de A12 in te trekken.

Bijdrage(n) aan beleidsdoelen

Betrouwbare overheid

Nu de toegedachte bestemming niet haalbaar blijkt te zijn, draagt het intrekken van het gevestigde voorkeursrecht bij aan het zijn van een betrouwbare overheid. Door het intrekken van het voorkeursrecht handelt de gemeente open en integer richting haar burgers met de voortschrijdende inzichten naar aanleiding van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.

Argumenten bij voorgestelde (beleids)keuze

Het voldoen aan een wettelijke verplichting

Nu de toegedachte bestemming niet haalbaar blijkt te zijn, is de grondslag van het gevestigde voorkeursrecht komen te vervallen. Het is vervolgens de wettelijke verplichting van het bestuursorgaan die het besluit nam om het voorkeursrecht in te trekken. Aangezien uw raad het voorlopige voorkeursrecht heeft bestendigd, is uw raad het aangewezen bestuursorgaan om het voorkeursrecht in te trekken.

Kanttekeningen bij voorgestelde (beleids)keuze

Verbod op hervestiging

Wettelijk is bepaald dat na de intrekking van een voorkeursrecht gedurende drie jaar geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking kan worden gegeven waarbij het voorkeursrecht wordt gebaseerd op hetzelfde omgevingsrechtelijke besluit dat gold ten tijde van het voorkeursrecht dat is ingetrokken. Aangezien in dit geval het voorkeursrecht is gevestigd op basis van de toegedachte bestemming, is het opnieuw vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op basis van deze grondslag niet mogelijk gedurende een termijn van 2 jaar.

Alternatieve (beleids)keuzes

Door de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek is de grondslag voor het voorkeursrecht komen te vervallen, waardoor het intrekken van het voorkeursrecht wettelijk verplicht is. Er zijn dan ook geen alternatieve beleidskeuzes.

Risico's

n.v.t.

Inwonerparticipatie

Nadat het college op 4 maart jl. met de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek heeft ingestemd, zijn de stakeholders -waaronder de grondeigenaren en de sportverenigingen De Hoekelumse Eng- geïnformeerd.

Nadat uw raad tot intrekking heeft besloten, worden de grondeigenaren en beperkt gerechtigden over deze intrekking per aangetekende brief geïnformeerd.

Communicatie

De intrekking van het voorkeursrecht zal op dezelfde wijze als de vestiging worden gepubliceerd; te weten in het Gemeenteblad. Daags na deze publicatie treedt het besluit in werking. Het intrekkingbesluit zal tevens worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister. Het besluit met bijbehorende documenten zullen als bijlagen worden gevoegd bij de digitale bekendmaking in het Gemeenteblad. Ook zullen deze stukken zes weken, op afspraak, zijn in te zien op het gemeentehuis. Belanghebbenden hebben gedurende deze termijn de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het genomen besluit.

Eigenaren en andere gerechtigden tot de aangewezen gronden zullen schriftelijk na de besluitvorming door de gemeenteraad worden geïnformeerd, waarbij als toelichting het raadsvoorstel en -besluit zal worden meegezonden.

Kosten, baten en dekking

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Relatie met ombuigingen

Dit voorstel kent geen relatie met de ombuigingen.

Vervoltraject

Uw raad heeft, als het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht ooit vestigde, een aantal acties op grond van de wet na het intrekken van het gemeentelijk voorkeursrecht:

1. het onverwijld doorhalen van het ingetrokken voorkeursrecht in de openbare registers;
2. het doen van mededeling van de intrekking van het voorkeursrecht aan de eigenaren en beperkt gerechtigden op de onroerende zaak.

Met het nemen van het voorgestelde besluit laat u de uitvoering daarvan over aan het college.

Gemeenteraad

Het raadsvoorstel wordt aangeboden aan de Agendacommissie, met het verzoek dit te agenderen voor de besluitvormende vergadering van de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van Ede,

René Groen
secretaris

René Verhulst
burgemeester