

Nummer:

603060/604987

Behandeld door:

G. van Mossevelde

Datum:

1 april 2025

Onderwerp:

Voorkeursrecht Binnen de Beken-Zuid Zuidwest

Geachte raad,

Gevraagd besluit:

1. Kennis te nemen van het feit dat er geen zienswijzen zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpraadsvoorstel en zienswijzennota;
2. Een voorkeursrecht te vestigen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet voor de percelen gelegen aan de Utrechtseweg, Oude Holleweg en Kerkstraat te Renswoude, zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 2 opgenomen kadastrale tekening en de bij dit besluit als bijlage 3 opgenomen perceelslijst.
3. Uitvoering te geven aan de bekendmakingsvereisten:
 - a. Toepassing te geven aan artikel 16.32b Omgevingswet door het raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen.
 - b. Deze ter inzage legging bekend te maken in het Gemeenteblad.
 - c. De betrokken grondeigenaren en zakelijk gerechtigden op grond van artikel 3:41 Awb bij aangetekende brief in kennis van de voorkeursrechtbeschikking.
 - d. De voorkeursrechtbeschikking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster op grond van artikel 16.82a lid 1 Omgevingswet.
4. Burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van het te vestigen voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures en/of overige rechtsgedingen en het intrekken van het voorkeursrecht conform artikel 9.5 Omgevingswet bij toekomstige aanpassingen van de begrenzingen.

1. Inleiding

In de Omgevingsvisie Renswoude (2018-2030) is onder andere het gebied 'Binnen de Beken-Zuid Zuidwest' opgenomen als mogelijk uitbreidingslocatie voor woningbouw. De locatie die hiermee wordt bedoeld is tussen de bestaande kern en de Lunterse Beek aan de westzijde en de Munnikenbeek aan de zuidzijde. Wij hebben in 2024 de Visie Binnen de Beken-Zuid Zuidwest laten opstellen en op basis daarvan heeft u op 17 september 2024 de 'Uitgangspuntenkaart grondgebruik' als basis voor de uitbreiding van het dorp 2028 – 2040 vastgesteld. Recentelijk heeft de provincie Utrecht de locatie aangemerkt als kansrijk in het kader van provinciale programmering. De gemeente wil de woningbouwplannen concreet maken en een omgevingsplan opstellen.

Om de regie op de functiewijziging te behouden en de ontwikkeling van de locatie voortvarend en in samenhang op te pakken, is het nodig om grip te krijgen op de gronden. Om de grip op de ontwikkeling te versterken kan de gemeente onder andere gebruik maken van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet (voorheen Wet voorkeursrecht gemeenten). Deze regeling heeft als doel de gemeente een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt door het instellen van een eerste recht van koop. Daarnaast voorkomt een eerste recht van koop verkopen aan derden die de woningbouwontwikkeling kunnen belemmeren of frustreren. Op 18 februari jl. is door het college van burgemeester en wethouders een voorlopig voorkeursrecht in het kader van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet gevestigd op de gronden waar de gemeente de woningbouwontwikkeling wil realiseren.

In dit voorstel stellen wij voor om een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet te vestigen op de locatie Renswoude Binnen de Beken-Zuid Zuidwest.

Ter voorbereiding van het voorgenomen raadsbesluit, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende deze termijn van ter inzage legging schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht). Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Tegen het raadsbesluit van 13 mei 2025 kan bezwaar gemaakt worden en beroep worden ingesteld. Tevens heeft degene, die bezwaren tegen het raadsbesluit naar voren heeft gebracht, de mogelijkheid indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist, een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht te Utrecht te vragen.

2. Kaders

Nota grondbeleid gemeente Renswoude (2022)

Omgevingsvisie Renswoude (2018-2030)

Woonvisie 'Samen op Renswoude 2022 - 2026'

Volkshuisvestelijk kader voor toekomstige woningbouwontwikkelingen

Uitgangspuntenkaart grondgebruik Binnen de Beken-Zuid Zuidwest (17-9-2024)

3. Beoogd effect

Door de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente, naast de gebruikelijke ruimtelijke instrumenten, een betere regiepositie zodat de doelstellingen van de gebiedsontwikkeling beter gerealiseerd kunnen worden.

4. Argumenten

1. Bescherming van de voorgenomen ontwikkeling

Om te voorkomen dat de ontwikkeling van de locatie stagneert of onnodig wordt bemoeilijkt, wordt u voorgesteld om ons besluit van 18 februari jl. te bekrachtigen en op de gronden een definitief 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 het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht krijgt de gemeente de grip op de ontwikkeling. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces. Dat is in lijn met de Nota grondbeleid 2022, waarin een aantal criteria is geformuleerd om voor elk project een onderbouwde keuze te maken voor het te voeren grondbeleid. Het plangebied Binnen de Beken-Zuid Zuidwest is na de afronding van Beekweide II de voornaamste woningbouwlocatie van de gemeente. De gemeente beoogt een strak geregisseerd ontwikkelproces met start bouw in 2029, gevolgd door een doorlopende bouwstroom van circa 50 woningen per jaar,

gemeentelijke exploitatie van de sociale huurwoningen, veel aandacht voor duurzaamheid en sturing op uitgifte van de bouwkvavels/woningen aan met name eigen inwoners. Deze doelstellingen worden het beste gewaarborgd met actief grondbeleid.

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. We willen daarmee 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. Ook wordt de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving versterkt.

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.

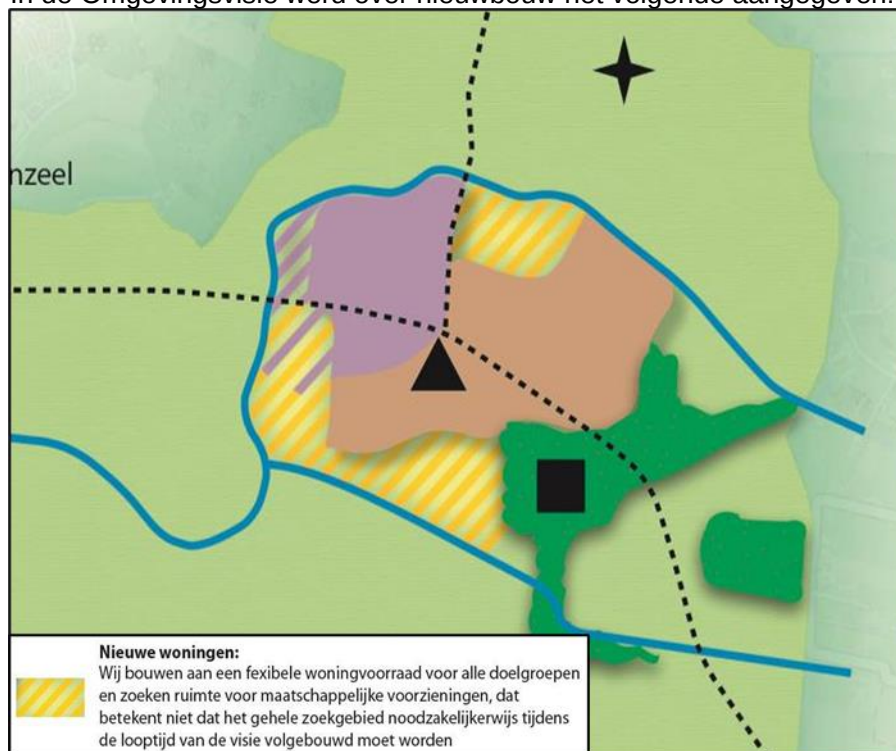
De gemeente is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen indien voldaan wordt aan twee criteria:

- 1) Indien de gronden deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht of gegeven, en;
- 2) Het gebruik van de gronden afwijkt van die 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 of Programma (ingevolge artikel 9.1. lid 1 sub b Omgevingswet).

De gemeente heeft in 2018 de Omgevingsvisie 2018-2030 vastgesteld. De gronden in de locatie zijn opgenomen als gebied voor 'Nieuwe woningen'.

In de Omgevingsvisie werd over nieuwbouw het volgende aangegeven:



“Onze eerste keus voor uitbreiding van het dorp is binnen de beken. Hiermee bedoelen wij de Lunterse en Fliertse Beek aan de noord- en westzijde van de kern Renswoude en de Munnikenbeek aan de zuidzijde. Mocht in de toekomst echter blijken dat er binnen de beken geen plaats meer is om antwoord te geven op de woningvraag, dan zullen wij een studie doen naar woningbouw buiten de beken.”

De Omgevingsvisie (2018-2030) is voldoende concreet om als grondslag voor het voorkeursrecht te dienen.

Onderdeel van de woningbouw is ook een ontsluitingsweg. Deze is gepland aan de zuidzijde van het plangebied, aansluitend op de Emminkhuizerlaan.

Het gebied is hoofdzakelijk agrarisch, waarbij een aantal burgerwoningen en kavels met een bedrijfsfunctie aanwezig zijn.

Vooruitlopend op de vaststelling van een stedenbouwkundig plan kiezen we ervoor om de woningen met een woonbestemming niet mee te nemen in het voorkeursrecht omdat het gebruik niet afwijkt van de beoogde functie. Bedrijfswoningen die onderdeel uitmaken van een bedrijfserf zijn wel in het voorkeursrecht meegenomen. Als uiteindelijk in het stedenbouwkundig plan blijkt dat de bedrijfswoning als burgerwoning kan worden ingepast, kan het voorkeursrecht voor die delen worden ingetrokken.

Nu er aan de gronden een niet-agrarische functie wordt toegedacht in de Omgevingsvisie en het (huidige) gebruik van de gronden afwijkt van die toegedachte functie wordt er voldaan aan de in artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet genoemde criteria. Daarom wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet.

3. Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden

Op basis van onderzoek bij de vaststelling van de Woonvisie is er een grote vraag naar kwalitatief hoogwaardige woningen in alle prijscategorieën. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van de woningbouwlocatie, 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. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente. De vestiging van het voorkeursrecht van de gronden heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft in de Omgevingswet een aantal beperkingen, spelregels en bepalingen ter bescherming van de eigenaar opgenomen. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden onder het voorkeursrecht niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden. Ook bevatten de regels van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet 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 na uw besluit (dus uiterlijk 12 mei 2028) door de raad een omgevingsplan is vastgesteld, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Gelet op het vorenstaande 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 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 de Omgevingswet.

4. *Belanghebbenden hebben zienswijzen kunnen indienen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-raadsvoorstel.*

Vooruitlopend op elke beschikking moet het bestuursorgaan de belanghebbenden bij deze beschikking in de gelegenheid stellen hun zienswijze te geven. Dit is geregeld in artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom is het ontwerp-raadsvoorstel en -besluit gedurende 4 weken ter inzage gelegd.

De gemeente heeft geen zienswijzen ontvangen.

5. Kanttekeningen

1. *Aan het vestigen van een voorkeursrecht hangt een procedureel risico.*

De verschillende stappen zijn nauwgezet omschreven en vatbaar voor vormfouten.

Ook voor het blijvend effectief zijn van het voorkeursrecht is het essentieel dat de juiste planning wordt gevolgd met het opstellen van een omgevingsplan. Daarom houden we dit proces nauwlettend in de gaten.

2. *Aan een actievere rol kleven financiële en organisatorische risico's.*

In de aparte (geheime) bijlage Notitie financiële gevolgen en risico's voorkeursrecht Binnen de Beken-Zuid Zuidwest hebben wij inzicht gegeven in de financiële mogelijkheden en risico's.

3. *De gemeente kan in bepaalde gevallen verplicht worden tot aankoop van de gronden.*

Zoals aangegeven dient de eigenaar die zijn eigendom wenst te vervreemden deze eerst aan de gemeente aan te bieden, behoudens de in de Omgevingswet genoemde uitzonderingsgevallen. Als de gemeente in beginsel besluit tot aankoop, treedt zij vervolgens in onderhandeling met de rechthebbende. Bereiken partijen overeenstemming over de prijs en de voorwaarden, dan wordt een koopovereenkomst opgesteld.

Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan kan de eigenaar de gemeente vragen om de rechtbank in te schakelen voor een oordeel over de prijs. In dat geval zal de rechtbank onafhankelijke deskundigen benoemen om de prijs vast te stellen. Na een uitwisseling van standpunten en een conceptrapport, waarop beide partijen mogen reageren, doet de rechtbank uiteindelijk uitspraak over de prijs. De eigenaar kan op dat moment besluiten om zijn eigendom wel of niet te verkopen aan de gemeente. Wil de eigenaar dat, en laat hij dat binnen 3 maanden weten, dan is de gemeente gehouden om voor het bedrag dat door de rechtbank is bepaald ook daadwerkelijk de grond aan te kopen. De kosten van de procedure zijn voor rekening van de gemeente. Tot het moment van de uitspraak van de rechtbank, kunnen beide partijen zich terugtrekken. Trekt de gemeente zich terug, dan is de eigenaar 3 jaar vrij om het aangeboden aan anderen aan te bieden.

Zoals blijkt uit de (geheime) bijlage 4 is de gemeente in staat een eventuele aankoopplicht na te komen.

4. *De procedure staat open voor beroep en bezwaar.*

Het voorkeursrechtbesluit is een beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan daarom bezwaar en beroep worden ingesteld. De eigenaren worden van de mogelijkheden op de hoogte gebracht. Als er bezwaren worden ingediend zal de commissie bezwaarschriften advies uitbrengen ten aanzien van de gegrondheid van de bezwaren en zal uw gemeenteraad een beslissing op bezwaar worden gevraagd.

5. *Er zijn gevolgen voor grondeigenaren.*

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde.

Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Te denken valt aan verkoop aan kinderen of uitvoering van een uiterste wilsbeschikking. Deze zijn in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de Omgevingswet opgenomen.

Het voorkeursrecht heeft geen gevolgen voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Pas als de eigenaren willen verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

6. *Het voorkeursrecht biedt geen garantie tot aankoop door de gemeente.*

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen.

6. Uitvoering

a. Planning

Na een positief besluit van de gemeenteraad zal de kennisgeving van dit besluit gepubliceerd worden in het Gemeenteblad en zal het voorkeursrecht worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De datum van inschrijving van het voorkeursrecht is leidend voor de inwerkingtreding van het besluit.

b. Communicatie

In de afgelopen periode (ook voor vestiging van het voorkeursrecht) hebben wij met verschillende eigenaren gesproken over de gemeentelijke plannen. Ook heeft een brede participatiebijeenkomst plaatsgevonden.

Na het collegebesluit tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht hebben de eigenaren conform de wettelijke bekendmakingseisen hierover een aangetekende brief ontvangen. Ook is na het collegebesluit met elk van de eigenaren telefonisch contact opgenomen om hen persoonlijk te informeren en desgewenst uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek.

Daarnaast is in de brief een telefoonnummer en emailadres opgenomen, waar eigenaren met hun vragen direct terecht kunnen. Bij de brief is een toelichtende flyer gevoegd met uitleg over het voorkeursrecht.

Daar waar aangetekende brieven retour zijn gekomen (omdat zij werden geweigerd of niet zijn opgehaald) zijn zij met een oplegbrief nogmaals via de gewone post gestuurd. Ook is er een informatieve brief aan de bij de gemeente bekende gebruiker gestuurd.

De ter inzage legging van het raadsbesluit van 13 mei 2025 zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad en het besluit wordt ingeschreven in de openbare registers.

Ook na uw besluit zullen wij de eigenaren weer op de hoogte brengen. Dat doen wij via een aangetekende brief. Als zij behoefte hebben aan een gesprek, dan nodigen wij hen graag uit.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Het vestigen van voorkeursrecht heeft op zichzelf geen directe financiële gevolgen.

Financiële consequenties ontstaan pas als de gemeente daadwerkelijk gronden aankoopt. Gemeente Renswoude is financieel gezond en beschikt over financiële ruimte om aankopen te doen.

Als de gemeente zelf gronden aankoopt, zal voor een deel een eigen grondexploitatie worden gevoerd. Dit kan zowel positief als negatief uitvallen. Indien het vestigen van een voorkeursrecht daadwerkelijk leidt tot grondaankopen, wordt actief risicomanagement toegepast volgens het vastgestelde grondbeleid. Dit gebeurt zowel bij de start van een project als tijdens de verdere planvorming en uitvoering.

Hoewel de financiële positie van gemeenten landelijk onder druk staat, laat gemeente Renswoude ondanks deze ontwikkelingen een positief en toekomstbestendig beeld zien. Mocht de financiële situatie van gemeente Renswoude door onvoorziene omstandigheden verslechteren, dan wordt hiermee rekening gehouden op het moment dat eigenaren hun grond aan de gemeente aanbieden. Na een aanbod beslist het college binnen zes weken of zij in beginsel bereid is tot aankoop. Op dat moment wordt getoetst of de voorgenomen aankoop binnen de gewenste solide financiële kaders past.

In de geheime bijlage Notitie financiële gevolgen en risico's voorkeursrecht Binnen de Beken-Zuid Zuidwest (bijlage 4) hebben wij de financiële mogelijkheden en risico's inzichtelijk gemaakt.

Tot slot brengt het vestigen van een voorkeursrecht administratieve en communicatieve lasten met zich mee. Het vraagt tijd, middelen en expertise om grondtransacties en onderhandelingen te voeren. Het huidige budget voor Binnen de Beken-Zuid Zuidwest is onvoldoende om deze extra lasten te dekken. Bij de voorjaarsrapportage zal een aanvulling gevraagd worden. Bij daadwerkelijke aankopen vragen wij om verwervingskrediet.

Overigens is deze bijlage geheim omdat de daarin opgenomen informatie inzicht geeft in de gemeentelijke begroting en er informatie wordt verstrekt over aankopen in het gebied. Wordt deze informatie openbaar, dan schaadt dat de onderhandelingspositie van de gemeente. Daarom is ingevolge artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.2 van de Wet open overheid door ons geheimhouding opgelegd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
E.J. Jansonius

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Bijlage(n):

1. Raadsbesluit
2. Voorkeursrechttekening
3. Lijst met eigenaren en rechthebbenden (geanonimiseerd)
4. Notitie financiële gevolgen en risico's voorkeursrecht Binnen de Beken-Zuid Zuidwest (GEHEIM)