

Zienswijzennotitie
Voorkeursrechtbeschikking Engelenburg-West



Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorst heeft op 24 juni 2025 een voorkeursrechtbeschikking genomen op grond van het bepaalde in artikel 9.1. lid 2 van de Omgevingswet, waardoor op onroerende zaken ten westen aangrenzend aan bedrijventerrein Engelenburg in Twello een voorkeursrecht is gevestigd. Deze locatie is aangewezen om in de toekomst een bedrijventerrein te ontwikkelen. Met het vestigen van het voorkeursrecht verschaft de gemeente zich voorrang bij de aankoop van onroerende zaken die nodig zijn voor het realiseren van het toekomstige bedrijventerrein. Speculatie wordt daarmee voorkomen.

De voorkeursrechtbeschikking van het college geldt voor drie maanden. Het college stelt daarom de gemeenteraad voor om op 22 september 2025 het voorkeursrecht te verlengen voor een periode van drie jaar. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 26 juni 2025 voor zes weken ter inzage gelegen. Dit is op 26 juni 2025 bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in het Voorster Nieuws. De stukken lagen ter inzage in het gemeentehuis. Tijdens deze termijn drie zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijzebeantwoording

Er zijn drie zienswijzen ontvangen binnen de termijn van inzagelegging. Geen van de indieners is aan te merken als eigenaar of (beperkt) zakelijk gerechtigde van een aangewezen perceel. De indieners zijn daarom niet belanghebbend (Awb 3:15 lid 1) en de zienswijzen zijn niet ontvankelijk aangaande de voorkeursrechtbeschikking. Vanuit dienstverlening beantwoorden wij de zienswijzen onderstaand in het algemeen en op de volgende pagina's puntsgewijs. De namen en adressen van deze indieners nemen wij op in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving. In dit document zijn de zienswijzen geanonimiseerd, samengevat en beantwoord.

Inhoud

De ingediende zienswijzen gaan slechts beperkt in op de voorkeursrechtbeschikking. In een van de zienswijzen wordt het ontbreken van een onderbouwing van de urgentie van het besluit benoemd. Het voorkeursrecht is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te geven om gronden te verwerven en marktwerking tegen te gaan. Het voorkomt prijsopdrijving en biedt daardoor meer mogelijkheden om bij de planuitwerking bijvoorbeeld in te zetten op meer groen, een goede landschappelijke inpassing en betaalbare bedrijfskavels voor het lokale mkb.

De overige onderwerpen uit de zienswijzen gaan vooral over de planologische uitwerking. Wij erkennen dat indieners via de publicatie van het aanwijzingsbesluit van het college en de terinzagelegging van het ontwerpvoorstel en –besluit van de raad geconfronteerd worden met voorbereidingshandelingen die gericht zijn op mogelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein. Begrijpelijk is dat indieners deze gelegenheid gebruiken om hun visie op een (eventuele) toekomstige wijziging van de bestemming van het gebied aan de raad/gemeente kenbaar te maken. Daarop ziet het in voorbereiding zijnde raadsbesluit echter niet. Aspecten van planologische aard staan in het kader van deze procedure dan ook niet ter beoordeling. Het voorkeursrecht heeft geen consequenties voor de planologische invulling van het gebied, maar geeft de gemeente alleen een eerste recht van koop.

De ruimtelijke plannen voor een bedrijventerrein moeten nog worden uitgewerkt

Onderdeel van de verdere uitwerking betreft het opstellen van een omgevingsvisie en vervolgens het opstellen van een ruimtelijk plan. Wij raadplegen omwonenden, bedrijven en andere betrokkenen tijdens het opstellen van een ruimtelijk plan. Er is gelegenheid om ideeën en suggesties te delen en te reageren op voorstellen. Zowel de visie als het plan zal op enig moment ook in procedure worden gebracht, waarbij iedereen in de gelegenheid gesteld wordt hierop te reageren en/of bezwaar aan te tekenen. Dit is ook het moment waarop de indieners de aangevoerde bezwaren naar voren kunnen brengen. Indieners kunnen dus (en met hen eventuele andere belanghebbenden) bij een toekomstige wijziging van het omgevingsplan hun visie daarop kenbaar maken in het planologische traject, waarvoor een apart besluitvormingstraject wordt doorlopen.

Uitnodiging voor een gesprek

Wij nodigen de indieners van de zienswijzen uit om hun zorgen en aandachtspunten in een persoonlijk gesprek toe te lichten, voorafgaand aan het opstellen van een ruimtelijk plan. De uitnodiging volgt na het besluit van de gemeenteraad over de voorkeursrechtbeschikking.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad om een voorkeursrechtbeschikking te vestigen.

Zienswijze 1 (25 juli 2025, zaaknummer 837145)

Nr.	Opmerking	Reactie
1.1	Er zal een flinke toename zijn van verkeer. En dat terwijl de Zonnenbergstraat nu al erg druk kan zijn.	Het voorliggend besluit, het vestigen van een voorkeursrecht, betekent nog geen directe uitbreiding van het bedrijventerrein. Daarvoor is eerst een ruimtelijk plan nodig. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan komt de uitwerking van dit aspect aan bod. Met het voorliggend besluit wordt er nog geen keuze gemaakt over de ontsluiting van een bedrijventerrein. Wel is in de locatiestudie aangegeven dat er naast de Westerlaan, meerdere ontsluitingsmogelijkheden zijn.
1.2	De uitbreiding van het industrieterrein zal zeer nadelig zijn voor het woongenot.	De zorgen zijn begrijpelijk en verdienen aandacht bij het eventuele opstellen van een ruimtelijk plan. Echter, zoals onder 1.1, het vestigen van een voorkeursrecht betekent op dit moment nog geen directe uitbreiding van het bedrijventerrein.
1.3	Zodra bekend is dat er een voorkeursrecht is op een perceel vlak bij onze woning, zal zich dat onmiddellijk vertalen in een lagere verkoopprijs.	Zoals onder 1.1 en 1.2 vermeld, betekent het vestigen van een voorkeursrecht nog geen directe uitbreiding en ontwikkeling van een bedrijventerrein. Daarmee maakt het besluit nog geen activiteiten mogelijk, die aantoonbare waardevermindering zouden kunnen veroorzaken. De schadeoorzaken die benoemd worden bij indirecte schade zijn een omgevingsvergunning, een melding plichtige activiteit of activiteit waarover informatie is verstrekt, een vergunning vrije activiteit of een projectbesluit. Het vestigen van een voorkeursrecht valt hier niet onder.

Zienswijze 2 (van 7 augustus 2025, zaaknummer 845397)

Nr.	Opmerking	Reactie
2.1	In de stukken ontbreekt een concrete en toetsbare onderbouwing voor de urgentie van het vestigen van het voorkeursrecht.	Het voorkeursrecht is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te geven om gronden te verwerven en marktwerking tegen te gaan. Het voorkomt prijsopdrijving en biedt daardoor meer mogelijkheden om bij de planuitwerking bijvoorbeeld in te zetten op meer groen, een goede landschappelijke inpassing en betaalbare bedrijfskavels voor het lokale mkb. Daarnaast is in de locatiestudie de urgentie voor een nieuw bedrijventerrein wel benoemd: - De mismatch tussen vraag en aanbod van bedrijfskavels in de gemeente Voorst vraagt om een uitbreiding van het aanbod aan bedrijfskavels. - De geprognoseerde behoefte aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio (tot 2040) is aanzienlijk. De gemeente Voorst heeft in de regionale programmering de ontwikkeling van 15 hectare bedrijventerrein op zich genomen.

2.2	Zorgen om de gevolgen voor de woon- en leefomgeving, zoals: - Meer verkeer, geluid en uitstoot; - Verlies van open landschap en groenstructuren; - Risico op waardedaling van woning; - Vermindering leefkwaliteit en verkeersveiligheid in de buurt; - Een verlies aan rust, uitzicht en identiteit van het gebied.	De zorgen zijn begrijpelijk en verdienen aandacht bij het opstellen van een ruimtelijk plan. Echter, zoals gesteld bij de beantwoording van zienswijze 1, het vestigen van een voorkeursrecht betekent op dit moment nog geen directe uitbreiding van het bedrijventerrein.
2.3	Onduidelijkheid over de inhoud van het locatieonderzoek. De criteria zijn subjectief, een onderbouwing ontbreekt en er zijn aannames gedaan. Een voorbeeld hiervan is de verkeersontsluiting – de realisatie van de Westerlaan is uiterst onzeker.	Locatieonderzoeken zijn vaak gebaseerd op ruimtelijke, economische en infrastructurele afwegingen. Hoewel sommige criteria subjectief kunnen lijken, zijn ze zorgvuldig onderzocht en afgestemd om zo objectief mogelijk te beoordelen. Zo is anders dan in het voorbeeld in de zienswijze de Westerlaan wel degelijk gerealiseerd tot aan de beoogde uitbreidingslocatie.
2.4	De locatiestudie was niet online beschikbaar. Dit roept vragen op over de toegankelijkheid en transparantie van het besluitvormingsproces. Het verzoek is om in het vervolgtraject te zorgen voor een transparant en zorgvuldig proces, waarbij omwonenden en andere belanghebbenden actief worden betrokken.	Wij hebben getracht zorgvuldig en transparant te handelen, door onder andere bijna 600 geadresseerde brieven te versturen, de mogelijkheid te bieden voor een persoonlijke toelichting van de behandelend ambtenaar en informatie en 'meest gestelde vragen' op onze website te plaatsen. Natuurlijk is er altijd verbetering mogelijk. Bij het vervolgtraject zorgen wij voor een transparant en zorgvuldig proces met een actieve betrokkenheid van omwonenden en andere belanghebbenden.

Zienswijze 3 (van 5 augustus 2025, zaaknummers 845398)

Nr.	Opmerking	Reactie
3.1	Verzoek om in toekomstige planvorming vast te leggen dat tegenover bestaande woonbebouwing uitsluitend bedrijven in categorie 2 of lager worden toegestaan.	Het vestigen van voorkeursrecht betekent nog geen directe uitbreiding van het bedrijventerrein. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan komt de milieuzonering van bedrijven aan bod. Over het algemeen wordt rekening gehouden met bestaande woningen door zwaardere milieucategorieën niet aan de randen van het terrein toe te staan.
3.2	Geen hoogbouw tegenover woningen: verzoek om maximale hoogtenormen op te nemen voor zowel bebouwing als buitenopslag, in lijn met de bestaande woonomgeving en zichtlijnen vanaf de Zonnenbergstraat.	Bij het opstellen van een ruimtelijk plan komt de stedenbouwkundige inrichting van het gebied aan bod, waaronder de locatie en hoogte van gebouwen.
3.3	Verzoek om een groene bufferzone tussen het toekomstige bedrijventerrein en de woonbebouwing, en het behoud van het landelijke landschap van de Zonnenbergstraat. Deze strook dient als visuele en akoestische afscherming en draagt bij aan de leefbaarheid.	Bij het opstellen van een ruimtelijk plan komt de landschappelijke inpassing aan bod.
3.4	Verzoek om het fietspad aan de westzijde van Engelenburg te behouden als veilige en groene verbinding.	Bij het opstellen van een ruimtelijk plan kan de fietsroute aan bod komen.

3.5	Verzoek om geen ontsluiting voor vrachtverkeer te realiseren op de Zonnenbergstraat, maar gebruik te maken van bestaande infrastructuur aan de andere zijde van het bedrijventerrein.	Zie antwoord 1.1: <i>Bij het opstellen van een ruimtelijk plan komt de uitwerking van dit aspect aan bod. Met het voorliggend besluit wordt er nog geen keuze gemaakt over de ontsluiting van een bedrijventerrein. Wel is in de locatiestudie aangegeven dat er naast de Westerlaan, meerdere ontsluitingsmogelijkheden zijn.</i>
3.6	Vrees voor geluid- en stankoverlast	Bij het opstellen van een ruimtelijk plan komt de milieuzonering aan bod. Mogelijke overlast van geluid en geur is hier onderdeel van.