# Raadsvoorstel

gemeente Renswoude

**Nummer:**
634665/634668
**Behandeld door:**
L.E. Morren
**Datum:**
3 november 2026

**Onderwerp Vestiging voorkeursrecht waterbergingsopgave Groot Overeem II**

Ter inzage van 26-11-2026 t/m 07-01-2027

Geachte raad,

**Samenvatting:**
Voor de realisatie van bedrijventerrein Groot Overeem II is aanvullende waterberging nodig. De percelen aan de Utrechtseweg 26A, aan de westzijde van de Lunterense beek, zijn hiervoor het meest geschikt. Voorgesteld wordt op deze percelen een voorkeursrecht te vestigen, aansluitend op de voorlopige vestiging door het college. Daarmee versterkt de gemeente haar regie op de inrichting, planning en uitvoering. Eigenaren blijven vrij de gronden te gebruiken en zijn niet verplicht te verkopen; bij een voorgenomen verkoop geldt in beginsel een aanbiedingsplicht aan de gemeente. Volgens de huidige prognose biedt de grondexploitatie Groot Overeem II voldoende dekking voor aankoop en inrichting ten behoeve van de waterberging.

**Besluit:**

1. Kennis te nemen van de zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpraadsvoorstel en zienswijzennota en deze te betrekken bij de besluitvorming;
2. Een voorkeursrecht te vestigen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet voor de percelen gelegen aan de Utrechtseweg 26a 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.

**Inhoud**

## 1. Inleiding

De gemeente is voornemens het bedrijventerrein Groot Overeem II te realiseren. De gemeenteraad heeft hiervoor op 15 februari 2022 het bestemmingsplan ‘Groot Overeem II’ vastgesteld. Dit plan is in 2025 onherroepelijk geworden. Door de ontwikkeling tot bedrijventerrein zal een groot deel van het gebied worden verhard.

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangesloten bij het toenmalige beleid van Waterschap Vallei en Veluwe. Daarbij gold als uitgangspunt dat per hectare 600 m³ waterberging moest worden gerealiseerd. Op basis van het stedenbouwkundig plan, waarin wordt uitgegaan van 32.470 m² aan toekomstige verharding, is de waterbergingsopgave vastgesteld op 1.950 m³. Het uitgangspunt was deze opgave binnen het plangebied, in de beekzone, op te lossen. Bij de verdere uitwerking van de uitbreidingslocatie is gebleken dat het maaiveld moet worden opgehoogd om het bedrijventerrein te kunnen realiseren. Hierdoor ontstaat, naast de bergingsopgave vanwege de toename van het verharde oppervlak in het plangebied een aanvullende waterbergingsopgave noodzakelijk is. Uit reeds uitgevoerd onderzoek blijkt dat de totale waterbergingsopgave circa 10.500 m³ bedraagt. Hiervan bestaat circa 7.700 m³ uit waterbergingsopgave door ophoging van het plangebied.

Het is niet wenselijk deze volledige opgave binnen het plangebied te realiseren. Hierdoor zou namelijk te weinig uitgeefbare grond voor bedrijfskavels overblijven, waardoor de ontwikkeling niet langer aan haar doel zou beantwoorden. Daarom is onderzocht op welke percelen binnen een straal van 1.000 meter een deel van de waterbergingsopgave kan worden gerealiseerd.

De locatie waarop deze waterbergingsopgave ruimtelijk het best inpasbaar is, wordt gevormd door de percelen aan de westzijde van de Lunterense beek. Deze beoogde locatie is circa 2,6 hectare groot en bestaat uit agrarische graslanden en een erf met twee schuren, een bijgebouw en een bedrijfswoning. Deze gronden liggen namelijk direct grenzend aan de Lunterense beek, die ook deels wordt heringericht voor de oorspronkelijke waterberging. Het gebied ligt daarnaast in hetzelfde stroomgebied als bedrijventerrein Groot Overeem II. Het voordeel van deze locatie is daarnaast dat het ook bovenstrooms ligt in verband met de stuwende werking van de Utrechtseweg.

Om te kunnen komen tot de beoogde ontwikkeling is het van belang dat de gemeente kan sturen op ruimtelijke indeling, tempo en fasering. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel om op de percelen behorend bij Utrechtseweg 26A een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Daarmee wordt grondspeculatie, prijsopdrijving en verkoop aan marktpartijen die de huidige functie willen voortzetten of uitbreiden voorkomen en kan regie worden gehouden op de ruimtelijke invulling van zowel het nieuwe bedrijventerrein als de waterberging, de samenhang en het tempo van de uitvoering.

Het vestigen van een voorkeursrecht is geen lichtzinnige keuze en vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan grote impact hebben op betrokkenen en communicatie is daarom een belangrijk onderdeel bij elke stap bij de verdere uitvoering van het voorkeursrecht.

Terinzagelegging vanaf 1 mei 2026

## 2. Kaders

De Nota Grondbeleid 2022. In beleidsregel 11 is aangegeven dat een voorkeursrecht wordt toegepast als dit duidelijke meerwaarde heeft.

## 3. Beoogd effect

Door een voorkeursrecht te vestigen, neemt de gemeente de regie over de gebiedsontwikkeling en houdt zij grip op de invulling, planning en fasering.

## 4. Argumenten

*1.1* Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.
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). Het ontwerpraadsvoorstel en -besluit lagen gedurende vier weken,ter inzage gelegd.
De gemeente heeft wel/geen zienswijzen ontvangen. PM

*2.1 De percelen zijn nodig en ruimtelijk het meest geschikt.*
De percelen aan de Utrechtseweg 26A te Renswoude zijn het meest geschikt voor de waterberging die nodig is voor de realisatie van Groot Overeem II. Door de omvang en de ligging – grenzend aan Groot Overeem II en aan de Lunterense beek – vormen zij de meest logische locatie voor deze opgave. Daar komt bij dat de percelen deels zodanig hoog liggen dat deze gedeeltelijk afgegraven kunnen worden, zodat op een relatief kleine oppervlakte een relatief grote bergingsopgave kan worden gerealiseerd.

De lager gelegen uitbreidingslocatie GOII moet voor de gebiedsontwikkeling worden opgehoogd. Dit leidt tot een aanvullende bergingsopgave van circa 7.700 m³. Volgens een adviesrapport van Odin Landschapsontwerpers kan hiervan circa 7.400 m³ op de beoogde percelen worden gerealiseerd door deze af te graven. De vrijkomende grond kan direct worden gebruikt voor de ophoging van het bedrijventerrein. Dit beperkt de aan- en afvoerkosten en het aantal verkeersbewegingen. Bij de nadere uitwerking moeten optimalisatiemogelijkheden worden onderzocht om ook in de resterende waterbergingsopgave te voorzien.

*2.2 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht.*
De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

a. Aan de gronden moet een niet-agrarische functie worden toegedacht of gegeven;
b. Het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte functie.

De voorgestelde invulling voor waterberging wijkt af van het huidige gebruik. De percelen moeten afgegraven worden om te dienen als waterbergingslocatie. Daarbij zal bij de nadere uitwerking een groene landschappelijke inrichting worden verkend. Het huidige agrarische gebruik van de percelen wordt, door de vernatting en de nieuwe landschappelijke inrichting, uitgesloten. Aan de percelen worden de functies ‘waterberging’ en ‘groen’ toegedacht, waardoor het huidige gebruik wordt uitgesloten.

Aan het bestaande erf wordt waarschijnlijk de functie ‘water’ en ‘groen’, ‘wonen’ of ‘maatschappelijk’ toegekend. Bij de verdere uitwerking worden verschillende scenario’s voor de transformatie van het erf verkend.

*2.3 Met het voorkeursrecht wordt de regiepositie van de gemeente versterkt.*
De gemeente wil de regie houden over de omvorming van de locatie tot waterberging. Zonder gemeentelijke betrokkenheid komt deze naar verwachting niet snel tot stand, terwijl waterberging op deze locatie noodzakelijk wordt geacht.

Het voorkeursrecht biedt tijdens het ontwikkelproces bescherming tegen ongewenste verkopen en prijsontwikkelingen. Het bemoeilijkt verkoop aan derden met een andere visie op de toekomst van het erf en de percelen. Daarmee wil de gemeente voorkomen dat de locatie in handen komt van partijen met wensen en eisen die de realisatie van waterberging kunnen belemmeren.

*2.4 Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.*
Het vestigen van een voorkeursrecht kan ingrijpende gevolgen hebben voor de eigenaren en vereist daarom een zorgvuldige afweging tussen het eigenaarsbelang en het algemeen belang.

De realisatie van bedrijventerrein Groot Overeem II biedt ruimte voor veel nieuwe bedrijven en arbeidsplaatsen. Arbeidsintensieve bedrijvigheid draagt bij aan de leefbaarheid van de gemeente. Deze uitbreiding is echter alleen mogelijk als ook waterberging wordt gerealiseerd. Met het voorkeursrecht kan de gemeente sturen op een optimale inrichting van het gebied. Daarmee wordt een zwaarwegend algemeen belang gediend. Ook bij

Ter beoordeling van de zienswijzen

toepassing van het voorkeursrecht kunnen de belangen van de eigenaren worden gewaarborgd. Na vestiging treedt de gemeente met hen in minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde grond en de ontwikkelingsmogelijkheden op het erf of de verwerving daarvan.

Gelet hierop geldt dat het algemeen belang dat de gemeente dient zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren.

*3.1 / 4.1 De wettelijke termijnen worden in acht genomen.*
Er zijn wettelijke vereisten die in acht genomen moeten worden na uw besluit. Het gaat dan om publicatie, inschrijving in het Kadaster en informeren van de eigenaren. Daarnaast kan door het voorkeursrecht het eigendom worden aangeboden aan de gemeente. Met het laatste besluitpunt stemt u in dat het college de uitvoering ter hand neemt.

**5. Kanttekeningen**

*2.1 Het besluit heeft gevolgen voor de eigenaren*
Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie hebben gevolgen. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft in juridische zin geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Het huidige gebruik wordt niet beperkt door een voorkeursrecht. Pas als de eigenaren willen verkopen, zullen zij hun eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er geldt een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht, bijvoorbeeld bij verkoop aan een kind.

*2.2 Het voorkeursrecht biedt geen garanties*
Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot verkoop aan de gemeente. Het gaat uitsluitend om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht.

*2.3 Het voorkeursrecht wordt niet gevestigd.*
Gezien de beoogde gebiedsontwikkeling is het voorkeursrecht het meest passende instrument binnen het gemeentelijk instrumentarium. Andere instrumenten, zoals een voorbereidingsbesluit of een omgevingsplan met exploitatieregels, bieden mogelijkheden om kosten en opbrengsten te verdelen en de locatie van programma en functies vast te leggen. Zij voorkomen echter geen speculatie en de daarmee samenhangende stijging van maatschappelijke kosten. Ook bieden zij onvoldoende grip op het ontwikkeltempo en de realisatie. Met alleen een omgevingsplan kan bovendien geen uitvoeringsplicht worden opgelegd, terwijl de opgave en de samenhang binnen het gebied daar wel om vragen.

*2.4 Het inzetten van een voorkeursrecht vergt nadere ruimtelijke besluiten*
Wanneer een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet wordt gevestigd, dient er binnen vijf jaar een omgevingsvisie, programma óf omgevingsplan te worden vastgesteld waarin de beoogde functie is opgenomen. Na het vaststellen van een omgevingsvisie of programma wordt het voorkeursrecht van rechtswege met vijf jaar verlengd voor het opstellen van een omgevingsplan. Binnen deze vijf jaar moet het omgevingsplan worden vastgesteld, waardoor het voorkeursrecht wordt verlengd met in eerste instantie vijf jaar. Ook kan direct een omgevingsplan worden opgesteld. Daar gaan we op dit moment van uit.

**6. Uitvoering**

<u>Planning</u>
Na een positief besluit van de gemeenteraad zal de kennisgeving van dit besluit worden gepubliceerd 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.

Terinzagelegging

Communicatie
Na de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad worden de betrokken eigenaren en zakelijk gerechtigden door het versturen van een aangetekende brief geïnformeerd. In deze brief zijn contactgegevens opgenomen waar de eigenaren terecht kunnen met hun vragen.

**7. Risico's, kosten, baten en dekking**
De vestiging van het voorkeursrecht leidt op zichzelf niet tot een aankoopverplichting. Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is, kan de gemeente in onderhandeling treden met de eigenaar. Wel moet de gemeente zich verzekeren dat een vestiging van een voorkeursrecht (en de daaropvolgende gebiedsontwikkeling) niet leidt tot een ongezonde financiële situatie. Overigens kan de gemeente ook na aanbieding van de percelen door de eigenaren afzien van aankoop. In dat geval mogen de eigenaren de aangeboden percelen gedurende drie jaar aan derden verkopen, zonder deze eerst opnieuw aan de gemeente te hoeven aanbieden.

Op basis van de huidige grondexploitatie Groot Overeem II is vastgesteld dat de kosten voor aankoop en inrichting van circa 2,6 hectare grond voor waterberging binnen deze grondexploitatie kunnen worden gedekt, met behoud van een positief exploitatieresultaat. Tevens is vastgesteld dat deze oplossing financieel voordeliger is dan het verkleinen van het bedrijventerrein om de waterberging binnen het bestaande plangebied te realiseren. Daarmee is voldoende onderbouwd dat de vestiging van het voorkeursrecht en de daarmee beoogde verwerving niet leiden tot een financieel ongezonde situatie en financieel verantwoord zijn.

Bij deze beoordeling zijn ook de risico's van hogere verwervings- en inrichtingskosten en vertraging betrokken. Deze risico's kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Daarmee worden de financiële risico's, mede gelet op de financiële positie van de gemeente, aanvaardbaar geacht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris (wnd.), de burgemeester,
W.J. van Mourik A.M.A. Pennarts-Pouw

Bijlage(n):
1. Raadsbesluit
2. Voorkeursrechttekening
3. Lijst met eigenaren en rechthebbenden (geanonimiseerd)
4. Reactienota zienswijzen (PM) (geanonimiseerd)
5. Zienswijzen (PM geanonimiseerd)

Ter behoeve van terinzagelegging