

Raadsvoorstel

Team: Projecten	Portefeuillehouder: Ton Spek
Onderwerp: Beslissing op bezwaar voorkeursrecht Sliedrecht-Noord West	
Openbaar:	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.
Zaaknummer: 2025-0085389	Fatale termijn: n.v.t.
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht	Planning: 26 augustus 2025 16 september 2025 23 september 2025
PFO:	PFO met Ton Spek - 4 juli PFO met Roelant Bijderwieden - 4 augustus

Bijlagen

-
1. Bekendmakingsbrief Beslissing op bezwaar voorkeursrecht Sliedrecht-Noord West - AN
 2. Preadvies Smits Wvg percelen Sliedrecht Noordwest - AN2

Onderwerp

Beslissing op bezwaar voorkeursrecht Sliedrecht-Noord West.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het door de bezwaarschriftencommissie van de gemeente op 2 mei 2025 uitgebrachte advies, met inbegrip van de daaraan ten grondslag gelegde overwegingen, integraal over te nemen;
2. Het bezwaar met zaaknummer 2024-0116146 ontvankelijk te verklaren voor zover dat betrekking heeft op de percelen waarvan zij (deels) eigenaar zijn en daarmee belanghebbende bij het voorgenomen besluit, en voor het overige niet-ontvankelijk te verklaren;
3. De ingediende bezwaren ongegrond te verklaren;
4. Het bestreden besluit van 10 december 2024 in stand te laten.

Samenvatting voor de raad:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sliedrecht heeft op 1 oktober 2024 besloten om het voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Sliedrecht Noord West. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 10 december 2024 besloten om het voorkeursrecht te bestendigen. De voorkeursrechtbeschikking van de raad is op 12 december 2024 ingeschreven in de openbare registers en ingegaan op het tijdstip van inschrijving. Het voorkeursrecht van het college is van rechtswege vervallen door het ingaan van het voorkeursrecht door de raad.

Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de in het college- en raadsbesluit betrokken onroerende zaken) zijn in de gelegenheid gesteld om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van zowel het college als de raad.

Bij de brief van 5 november 2024 hebben de bezwaarmakers bezwaar ingediend tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college, onder ons zaaknummer 2024-0116146.

Door het van rechtswege vervallen van de voorkeursrechtbeschikking van het college als gevolg van het ingaan van het voorkeursrecht gevestigd door de raad, wordt het bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Uw gemeenteraad dient een beslissing op bezwaar te nemen.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sliedrecht heeft op 1 oktober 2024 besloten om het voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Sliedrecht Noord West. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 10 december 2024 besloten om het voorkeursrecht te bestendigen. De voorkeursrechtbeschikking van de raad is op 12 december 2024 ingeschreven in de openbare registers en ingegaan op het tijdstip van inschrijving. Het voorkeursrecht van het college is van rechtswege vervallen door het ingaan van het voorkeursrecht door de raad.

Belanghebbenden (lees: de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de in het college- en raadsbesluit betrokken onroerende zaken) zijn in de gelegenheid gesteld om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van zowel het college als de raad.

Bij de brief van 5 november 2024 hebben de bezwaarmakers bezwaar ingediend tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college, onder ons zaaknummer 2024-0116146.

Door het van rechtswege vervallen van de voorkeursrechtbeschikking van het college als gevolg van het ingaan van het voorkeursrecht gevestigd door de raad, wordt het bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Uw gemeenteraad dient een beslissing op bezwaar te nemen.

Beoogd effect

Nadat de gemeenteraad de beslissing op bezwaar heeft genomen wordt de beslissing bekendgemaakt door toezending van een brief met bijlagen aan de indieners van het bezwaar. Tegen de beslissing op

bezwaar kan door de indieners beroep worden ingediend gedurende zes weken, met ingang van de dag na die waarop de beslissing aan hen is toegezonden.

Argumenten

Het advies van de bezwarencommissie wordt integraal overgenomen volgens de volgende argumenten:

Argumenten heroverweging bezwarencommissie:

1. Inleiding

De commissie overweegt dat de vestiging van een voorkeursrecht de betrokken gemeente in staat stelt om de regie te behouden over de beoogde gebiedsontwikkeling. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente. Een discretionaire bevoegdheid is een bevoegdheid waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft om daarvan al dan niet gebruik te maken en waarbij het bestuursorgaan moet afwegen of gebruikmaking van die bevoegdheid voor de betrokkenen geen gevolgen heeft, die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met de toepassing van die bevoegdheid wordt gediend. Het voorkeursrecht betekent dat de eigenaar de gronden, waarop een voorkeursrecht is gevestigd, eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden.

2. Ontbreken samenhang ruimtelijke plannen, geen sprake van goede ruimtelijke ordening, schending zorgvuldigheidsbeginsel/motiveringsbeginsel en ondeugdelijke belangenafweging

De commissie overweegt dat de raad heeft besloten om een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c Ow. Dit is een zogeheten 'vervroegd' voorkeursrecht, vooruitlopend op planologische besluitvorming. Volgens jurisprudentie dient voor de vestiging van het voorkeursrecht te worden uitgegaan van de meest actuele en concrete grondslag. De meest actuele visie van de gemeente voor het gebied is (nog nader uit te werken) woningbouw met bijkomende voorzieningen. Dat de gemeente in het verleden mogelijk andere plannen en visies had voor de betreffende gronden, doet daar niets aan af. Voorts constateert de commissie dat de gemeente eerder een voorkeursrecht heeft gevestigd op de gronden van bezwaarmaker. De wet kent een zogeheten 'herhalingsverbod' gedurende twee jaar na het van rechtswege vervallen of intrekken van een voorkeursrecht (artikel 9.3 Ow). Binnen die termijn mag niet door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde wettelijke grondslag een voorkeursrecht op dezelfde gronden worden gevestigd. Het aan de raad voorgestelde voorkeursrecht is niet in strijd met dit herhalingsverbod, omdat tussen het moment van het vervallen van het eertijds gevestigde voorkeursrecht en de onderhavige voorkeursrechtbeschikking een termijn is gelegen van meer dan twee jaar. Tot slot is het door bezwaarmaker ingebrachte bezwaar vooral planologisch van aard. Dit kan op een later moment worden ingebracht in het kader van de ruimtelijke besluitvorming en is nu niet relevant voor het genomen besluit van de raad in het kader van het voorkeursrecht.

3. Ongeschiktheid gebied

De commissie overweegt, zoals hierboven gesteld, dat er sprake is van een 'vervroegd' voorkeursrecht, vooruitlopend op planologisch besluitvorming. Dit geeft de mogelijkheid om in een vroeg stadium van planvorming een gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht te brengen. Het voorkeursrecht wordt gevestigd voor de realisatie van (nog nader uit te werken) woningbouw met bijbehorende voorzieningen, waaronder ontsluiting, inpassing van groen en dergelijke. De commissie merkt op, zoals blijkt uit het verweerschrift en het gestelde ter zitting, dat de gemeente in de planvorming de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zal opnemen in een omgevingsvisie of programma dan wel toedelen in het omgevingsplan. Tijdens de planvorming zal dan bekend worden hoe en in welke mate de gronden, waarop het voorkeursrecht is gevestigd, in deze planvorming zullen worden betrokken. Indien en voor zover op de aangewezen gronden geen woningbouw mogelijk zou blijken, vanwege de nabijheid van de spoorlijn of de aanwezigheid van een gasleiding of een hoogspanningskabel, dan zal de gemeente daarmee in het planvormingsproces rekening dienen te houden. Bij het realiseren van een nieuwe woonwijk zullen, naast te bouwen woningen ook bijbehorende voorzieningen moeten worden ingepast. Hoe een en ander gestalte zal krijgen is afhankelijk van de nader te nemen ruimtelijke besluitvorming.

Kantttekeningen / Risico's

Deze kantttekeningen zijn voortgekomen betreft het verslag van de hoorzitting.

- Het verslag vermeldt dat de bezwaarmaker zich stoort aan het feit dat er over hem wordt gesproken, maar niet met hem. Als reactie kunnen we melden dat:
 - In de fase waarin het voorkeursrecht op de gronden van de bezwaarmaker is gelegd een informatieavond is geweest waarop de bezwaarmaker hierover had kunnen spreken. Daarnaast zijn er gesprekken geweest met wethouder Spek en de omgevingsmanager over diverse zaken. Vanuit de bezwarencommissie wordt minnelijk overleg geadviseerd met de bezwaarmaker.
- Het verslag vermeldt dat de vertegenwoordiger van de gemeente gezegd zou hebben dat de gemeente nu nog geen visie en geen plan heeft, hetgeen nog wel 15 jaar kan duren voordat hierover duidelijkheid is. Als reactie kunnen we melden dat:
 - De werkelijkheid hierin iets genuanceerder is. Binnen de gemeente wordt al lange tijd over deze ontwikkeling gesproken. Onderdeel van dit proces is bijvoorbeeld de vaststelling van het ambitiedocument in 2022.
 - Momenteel werken we toe naar de vaststelling van het contourenplan waarin de hoofdlijnen van het plan vaststaan, in samenwerking met de betrokken marktpartijen en medeoverheden, waaronder de provincie. De gehele uitvoering van het plan zal vanwege de omvang van het project nog wel 15 jaar kunnen duren, maar dit heeft geen betrekking op de visie- en planvorming.
- Het verslag vermeldt dat de bezwaarmaker zegt dat hij in september 2024 al wist over de komst van het voorkeursrecht. Waarom wordt niet met elkaar overlegd? Als reactie kunnen we melden dat:
 - Het voorkeursrecht een middel is om in te zetten om meer sturing op de gronden te krijgen binnen het plangebied. Op het moment dat in een vroeg stadium van de procedure over het voornemen tot het vestigen van het voorkeursrecht zou worden gecommuniceerd met betrokken grondeigenaren, zou het effect kunnen zijn dat er nog vóór het moment van vestiging grondtransacties in het gebied zouden plaatsvinden en grondprijzen in korte termijn zouden stijgen. Dat zou de doelstellingen van het vestigen van een voorkeursrecht – het behouden van de gemeentelijke regierol en het tegengaan van grondspeculatie en prijsopdrijving – ernstig in gevaar brengen. Om dit te voorkomen is overleg c.q. participatie voorafgaand aan het vestigingsproces een te groot risico en om die reden ook ongebruikelijk.
 - Dit is ook de reden dat er vanuit de gemeente niet direct een onbevangen gesprek is aangegaan met de bezwaarmaker. Voorkomen moest worden dat er speculaties ontstaan die de planvorming in de weg zouden kunnen zitten. Minnelijk overleg blijft voorop staan.
 -

Financiën

n.v.t.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

4.1 Op grond van artikel 9.1, tweede lid Ow kan het college voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.

4.2 Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c Ow kan de raad het voorkeursrecht vestigen, waarbij 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.

4.3 Op grond van artikel 9.3 Ow kan op een onroerende zaak niet binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd op dezelfde grondslag.

4.4 Op grond van artikel 16.32c Ow wordt, wanneer het bezwaar dat aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking is getreden, het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Duurzaamheid

n.v.t.

Inclusiviteit

n.v.t.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

16 september - oordeelsvormende raadsvergadering

23 september - besluitvormende raadsvergadering

Communicatie / Participatie

n.v.t.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

Nadat de gemeenteraad de beslissing op bezwaar heeft genomen wordt de beslissing bekendgemaakt door toezending van een brief met bijlagen aan de indieners van het bezwaar. Tegen de beslissing op bezwaar kan door de indieners beroep worden ingediend gedurende zes weken, met ingang van de dag na die waarop de beslissing aan hen is toegezonden.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Bestendiging voorkeursrecht Sliedrecht-Noord West op 10 december 2024

Eerdere besluitvorming

Aanwijzing voorlopig voorkeursrecht Sliedrecht-Noord Deelgebied 2 Noord-West - Adviesnota