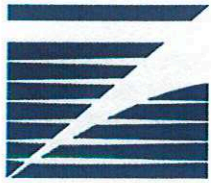


RAADSVORSTEL

Bestendigen voorkeursrecht ten behoeve van gebiedsontwikkeling stationsomgeving
Driebergen-Zeist



Gemeente Zeist

Portefeuillehouder	Angèle Welting	Ontvangst griffie	16 oktober 2024
Opsteller	Ben van de Ven	Ronde Tafel	7 november 2024
Zaak/stuknummer	24RV073/536516	Debat	-
Besluit college	15 oktober 2024	Raadsvergadering	12 november 2024

Onderwerp

Bestendigen voorkeursrecht ten behoeve van gebiedsontwikkeling
stationsomgeving Driebergen-Zeist

Doel van het voorstel

De omgeving van het station Driebergen-Zeist is een plek waar de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug kansen zien voor de bouw van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen. Met het voorkeursrecht kan de gemeente beter plannen maken en ervoor zorgen dat de grondprijzen niet te hoog worden door speculatie. Hierdoor kan de gemeente betaalbare woningen realiseren. Een voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht om grond(en) te kopen als eigenaren besluiten te verkopen. Dat betekent niet dat eigenaren verplicht zijn om te verkopen. Zij kunnen zelf kiezen of en wanneer zij hun grond(en) aan de gemeente willen verkopen. Daarom wordt voorgesteld om de percelen die binnen het plangebied voor gebiedsvisie Driebergen-Zeist liggen aan te wijzen als percelen waarop op grond van de Omgevingswet een voorkeursrecht van toepassing is.

Voor het bestendigen van het voorkeursrecht als juridisch instrument zijn een aantal besluiten nodig.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2024 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een deel van de stationsomgeving Driebergen-Zeist.
2. Te concluderen dat er een omgevingsvisie genaamd 'Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023 - 2026', vastgesteld op 23 mei 2023, als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een (herziening van het) omgevingsplan.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekeningen met nummers TK-30406374-05, TK-30406374-06, TK-30406374-07 en TK-30406374-08 en perceelslijst met nummer PL-30406374-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 16 augustus 2024.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

5. Te concluderen dat de hiervoor onder punt 3. genoemde percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
6. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
7. De bevoegdheid tot het intrekken van de voorkeursrechtbeschikking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.
8. Te concluderen dat er wel zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om de raadsvoordracht en/of -beschikking aan te passen.

Besluit Raad

Unaniem aanvaard met 32 stemmen voor.

Inhoud (korte samenvatting)

De omgeving van het station Driebergen-Zeist is een plek waar de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug kansen zien voor de bouw van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen. Met het voorkeursrecht kan de gemeente beter plannen maken en ervoor zorgen dat de grondprijzen niet te hoog worden door speculatie. Hierdoor kan de gemeente betaalbare woningen realiseren. Een voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht om grond(en) te kopen als eigenaren besluiten te verkopen. Dat betekent niet dat eigenaren verplicht zijn om te verkopen. Zij kunnen zelf kiezen of en wanneer zij hun grond(en) aan de gemeente willen verkopen. Daarom wordt voorgesteld om de percelen die binnen het plangebied voor gebiedsvisie Driebergen-Zeist liggen aan te wijzen als percelen waarop op grond van de Omgevingswet een voorkeursrecht van toepassing is.

VERDIEPING

Inleiding

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug hebben besloten sturing te geven aan de gebiedsontwikkeling in stationsomgeving Driebergen-Zeist, met het doel om te onderzoeken of hier een nieuwe kern mogelijk is. Hiervoor is op 29 juni 2023 een Plan van Aanpak vastgesteld (en op 4 juli 2023 in de gemeente Utrechtse Heuvelrug). Er wordt nu een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie opgesteld, waarin de gemeente in samenspel met huidige bewoners, grondeigenaren, woningzoekenden, jongeren en vele andere geïnteresseerden, het beste plan voor het gebied vastleggen. Naar verwachting worden deze documenten in voorjaar 2025 ter vaststelling aan beide colleges en raden aangeboden.

De geplande veranderingen rond station Driebergen-Zeist zullen in de komende tijd niet alleen onzekerheid en zorgen oproepen bij omwonenden en andere betrokkenen, maar ook het risico met zich meebrengen van stijgende grondprijzen en speculatie. Door het voorkeursrecht op gronden in het stationsgebied te vestigen, kan de gemeente zorgen dat de grondprijzen niet te hoog worden door speculatie. Hierdoor kan de gemeente betaalbare woningen realiseren. Een voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht om grond(en) te kopen als eigenaren besluiten te verkopen. Dat betekent niet dat eigenaren verplicht zijn om te verkopen. Zij kunnen zelf kiezen of en wanneer zij hun grond(en) aan de gemeente willen verkopen. Daarom wordt voorgesteld om de percelen die binnen het plangebied voor gebiedsvisie Driebergen-Zeist liggen aan te wijzen als percelen waarop op grond van de Omgevingswet een voorkeursrecht van toepassing is.

Zes zienswijzen ingediend

Als reactie op de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht (27 augustus 2024) zijn zes zienswijzen ingediend door eigenaren woonachtig in het projectgebied in de gemeente Zeist, waar het college van burgemeester en wethouders van Zeist in een zienswijzennota op reageert. Zie bijlage voor de

volledige zienswijzennota. De indieners van de zienswijzen hebben persoonlijk reactie gekregen op het moment dat dit voorstel door het college naar de gemeenteraad is gezonden. Alle zienswijzen worden als ontvankelijk (het voldoet aan de vereisten om het in behandeling te nemen) maar ongegrond verklaard.

Zorgen geuit in de zienswijzen

De zienswijzen laten zien dat eigenaren zich zorgen maken over de mogelijke gevolgen van het gemeentelijk voorkeursrecht. Zij vrezen onder andere dat dit hun eigendommen in waarde zou kunnen laten dalen en de verkoopmogelijkheden zou beperken, wat hun financiële situatie kan raken. Ook maken zij zich zorgen over hun kansen op de oververhitte woningmarkt, vooral als het voorkeursrecht hen belemmert om tijdig een nieuwe woning te vinden of een eerlijke prijs voor hun eigendom te ontvangen. Verschillende indieners geven aan dat het proces rondom de gebiedsvisie tot onrust en onzekerheid heeft geleid. Sommigen vragen zich af of de herontwikkeling wel noodzakelijk is, en één indiener doet een constructief voorstel om bouwpercelen beschikbaar te stellen als alternatief.

De gemeente begrijpt de zorgen over het voorkeursrecht, en de onrust als gevolg van het ontwikkelproces goed. Op verschillende manieren wordt hierover contact gezocht en gehouden met de eigenaren. Enkele voorbeelden hiervan zijn: de organisatie van twee informatieavonden over het voorkeursrecht in september, waar belanghebbenden terecht konden met al hun vragen, het aanbod van een persoonlijk gesprek bij mensen thuis ("op de koffie") en het informeren van geïnteresseerden via de website en een digitale nieuwsbrief. Een belangrijk uitgangspunt van de communicatie over de gebiedsvisie is dat deze voor iedereen toegankelijk is ("een lage drempel") en dat er maatwerk geboden wordt in de manier van vragen stellen en gesprek.

Ook begrijpt de gemeente de specifieke zorgen over evt. mogelijkheden tot verkoop en waarde van de huizen, en hoopt deze waar mogelijk weg te kunnen nemen. Wat betreft het vestigen van het voorkeursrecht benadrukt de gemeente in haar reacties dat het voorkeursrecht een passief instrument is en dat verkoop absoluut geen verplichting is. Desondanks blijft het voorkeursrecht een middel waar vooral de gemeente en de beoogde gebiedsontwikkeling bij gebaat zijn, en brengt het geen voordelen voor eigenaren met zich mee. Dat beseft de gemeente, en daarom heeft zij het besluit om het voorlopig voorkeursrecht te vestigen goed doordacht en afgewogen. In de zienswijzennota wordt tot slot benadrukt dat zorgvuldigheid en samenwerking centraal staan in de gebiedsontwikkeling.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied, en uiteindelijk als einddoel, betaalbare woningen voor haar (toekomstige) inwoners realiseren.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan. De gemeente en de eindgebruiker (de uiteindelijke bewoner van een betaalbare woning) worden beschermd tegen prijsopdrijving.
3. Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar/beperkt gerechtigde is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.
4. De onderhandelingspositie die gemeenten met het voorkeursrecht kunnen verkrijgen, zorgt ervoor dat de door de gemeenten gewenste ruimtelijke kwaliteit beter geborgd kan worden.
5. Het gemeentelijk voorkeursrecht is een instrument dat bij gebiedsontwikkeling een nuttige functie kan vervullen doordat de gemeente daarmee kan voorkomen dat door verkoop van grond versnippering of een ongunstige verkaveling ontstaat.

Kanttekeningen

1. Het voorkeursrecht vormt een inbreuk op het eigendomsrecht doordat eigenaren hun grond niet vrij kunnen verkopen, maar deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Uit de rechtspraak volgt evenwel dat het gemeentelijk voorkeursrecht op zichzelf een legitieme inbreuk op het eigendomsrecht vormt.
2. De onderhandelingen tussen de gemeente en de grondeigenaar kunnen veel doorlooptijd kosten, op het moment dat de eigenaar van gronden, met daarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd, wil verkopen.
3. Voorkeursrechten volgen ruimtelijk beleid en kunnen hierdoor op basis van één raadsbesluit in de onderhavige situatie tot wel 13 jaar in stand blijven. Grondeigenaren kunnen in die tijd niet naar eigen inzicht gronden aan een koper verkopen en hebben weinig of geen mogelijkheden om herroeping af te dwingen.
4. Vestiging van een voorkeursrecht brengt voor de gemeente kosten met zich mee (zie financiële toelichting).
5. De uitvoering van het gemeentelijk voorkeurrecht is precisie werk, gekoppeld aan harde termijnen. Het door de gemeente niet correct opvolgen van deze termijnen heeft als risico dat het voorkeursrecht op die plot vervalt (voorbeeld Kerckebosch).

TOELICHTING

Vestigingsgebied

Ten opzichte van het vestigingsgebied in de collegebeschikking is het vestigingsgebied met één kadastraal perceel uitgebreid in de voorgenomen raadsbeschikking. Abusievelijk is dit kadastrale perceel niet in eerste instantie in het vestigingsgebied opgenomen. Het perceel maakt evenwel een belangrijk onderdeel van het plangebied uit, waardoor dit perceel nu wel is opgenomen in het vestigingsgebied. Als gevolg van de uitbreiding van het vestigingsgebied zijn er geen nieuwe belanghebbenden. De betreffende belanghebbenden worden opnieuw in de gelegenheid gesteld om bezwaar tegen de raadsbeschikking aan te tekenen, waardoor zij op dit aspect niet in hun belangen worden geschaad.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, is de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de belanghebbenden.

Verder is meegewogen dat in de belangen van de belanghebbenden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een belanghebbende tot een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de belanghebbende niet wordt verplicht diens eigendom of beperkt recht te verkopen, de belanghebbende vrij is te bepalen of, en wanneer de belanghebbende tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de belanghebbende in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen de belanghebbende verkoopt en wanneer de belanghebbende en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de mogelijkheid bestaat om de rechter een oordeel te laten vellen over een reële prijs.

Participatie

Informatieavonden

Direct na de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht, zijn twee informatieavonden georganiseerd, waar eigenaren terecht konden met al hun vragen. Van deze mogelijkheid hebben +/- 50 eigenaren gebruik gemaakt. Ook is (opnieuw) het aanbod gedaan voor een persoonlijk gesprek bij mensen thuis ("op de koffie"). Inmiddels zijn er +/-20 gesprekken gevoerd. Een belangrijk uitgangspunt van de communicatie over de gebiedsvisie is dat deze voor iedereen toegankelijk is ("een lage drempel") en dat er maatwerk geboden wordt in de manier van vragen stellen en gesprek.

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen de beschikking van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Het concept-voorstel aan de raad en de concept-beschikking van de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor eenieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn zienswijzen ingediend, zie ook de samenvatting in de inleiding. Er bestaat echter geen aanleiding om de voordracht aan de raad aan te passen en/of de concept-raadsbeschikking aan te passen.

Financiële toelichting

- Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden proces- en advieskosten gemaakt. Deze kosten zijn gedekt binnen het beschikbare projectbudget van gebiedsvisie Driebergen-Zeist.
- Voor de mogelijke aankoop van objecten onder het gemeentelijk voorkeursrecht kan in Zeist voor dekking beroep worden gedaan op incidentele middelen uit de reserve. Er wordt gedacht aan reserve grondbedrijf, het vastgoedfonds of RIOZ. Per object wordt een afweging gemaakt en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Besluitvorming over een mogelijke aankoop van een object onder het voorkeursrecht vindt door de gemeenteraad plaats. Door in te stemmen met dit voorstel geeft de gemeenteraad geen mandaat om tot aankoop van objecten over te gaan. Het afwegingskader bestaat uit een weging van mogelijke maatschappelijke meerwaarde t.b.v. de gebiedsontwikkeling rondom het stationsgebied, het risicoprofiel van het object, de mogelijkheid om via aankoop de inbrengwaarde van gronden binnen de gebiedsontwikkeling laag te houden (t.b.v. betaalbaarheid) en de mogelijkheid tot afspraken met projectontwikkelaars. Financiële winst is nooit een reden om tot koop over te gaan.

Het is niet de bedoeling dat het object (langdurig) op de balans van de gemeenten blijft staan, maar wordt verkocht voor dezelfde (geïndexeerde) prijs aan een partij die conform de gebiedsvisie wil ontwikkelen. Een onderdeel van de te ontwikkelen ontwikkelstrategie is het verkennen van de mogelijkheden voor samenwerkingsverbanden, waarbinnen doorverkoop kan plaatsvinden.

Juridische aspecten

Huidig gebruik/toegedachte functies

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee (formele) vestigingsvereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedachte functie(s).

Het huidige gebruik van de locatie is deels bedrijfsmatig, deels wonen, deels agrarisch en deels ten behoeve van groen-, bos- en recreatievoorzieningen. Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt (mogelijke c.q. sloop van de bebouwing en de ontwikkeling van een nieuwe kern is voorzien) en aan de onderhavige locatie worden de functies wonen en werken met bijbehorende voorzieningen toegedacht. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik wijkt dan ook af van de toegedachte functies, waardoor aan de (formele) vestigingsvereisten wordt voldaan.

De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de betreffende percelen dienen hun eigendom/beperkt recht bij voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit geldt dus ook voor bewoners die willen verhuizen en hun huis te koop aanbieden.

Vestigingsgrondslag

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet gevormd worden door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Zeist, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde gebiedsontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

In de vigerende omgevingsvisie 'Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023 - 2026', vastgesteld op 23 mei 2023, zijn voor de onderhavige locatie wel de toegedachte functies opgenomen, waardoor wordt voorzien in de beoogde gebiedsontwikkeling. De vigerende omgevingsvisie kan en dient derhalve als vestigingsgrondslag te fungeren. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt hier gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet is opgenomen dat de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een (herziening van het) omgevingsplan.

Geen strijd met herhalingsverbod

Verder zijn de percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest. Hierdoor wordt niet in strijd met het herhalingsverbod ex artikel 9.3 Omgevingswet gehandeld.

Mandateren intrekingsbevoegdheid

In de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet berust de bevoegdheid tot het intrekken van een voorkeursrechtbeschikking bij het bestuursorgaan dat de beschikking heeft gegeven, in de onderhavige situatie dus (mogelijk) uiteindelijk de gemeenteraad. Dit is een verandering ten opzichte van de voor 1 januari 2024 geldende Wet voorkeursrecht gemeenten. In die wetgeving was het college van burgemeester en wethouders het bevoegd bestuursorgaan om tot intrekking van het voorkeursrecht over te gaan.

Mocht uit de verdere planvorming blijken dat enkele percelen niet nodig zijn voor de beoogde gebiedsontwikkeling, dan is het zaak dat het voorkeursrecht ter plaatse op korte termijn kan worden ingetrokken. Het college van burgemeester en wethouders vergadert frequenter dan de gemeenteraad en kan op kortere termijn tot (eventuele) intrekking van een voorkeursrechtbeschikking overgaan. Mede ter tegemoetkoming aan de belangen van de belanghebbenden wordt voorgesteld om de intrekingsbevoegdheid te manteren aan het college van burgemeester en wethouders.

Duurzame aspecten

n.v.t.

Samenhang met andere projecten

- Gebiedsvisie stationsgebied Driebergen-Zeist

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na definitieve besluitvorming van de raden om het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing te verklaren, zijn de volgende stappen aan de orde:

- De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendmaking door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden. Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen,

waaronder een uitgebreide notitie en een begeleidende brief over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

- Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.
- De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voorts op elektronische wijze.
- De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.
- De voorkeursrechtbeschikking van de raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.
- De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college geldt voor een periode van drie maanden. Binnen deze drie maanden dient de raad tot vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht over te gaan, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht door raad geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een herziening van het omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Communicatie

Zie bovenstaand stappenplan onder "uitvoering".

Aanvullend wordt nog een persoonlijke brief aan de perceeleigenaren in begrijpelijke, vriendelijke toon toegevoegd in de aangetekende post over de voorkeursrechtbeschikking. Ook is na het collegebesluit opnieuw gecommuniceerd over het voorkeursrecht via de website van de gebiedsvisie Driebergen-Zeist: www.samenwerkenaandriebergen-zeist.nl. Het doel is procescommunicatie voor de geïnteresseerde doelgroep die het proces van de gebiedsvisie op de voet volgt (bv. huurders in het gebied, zij kunnen op deze manier ook kennisnemen van het voorkeursrecht), zodat ook zij niet met vragen en zorgen blijven zitten over dit juridische instrument. Een belangrijk uitgangspunt van de communicatie over de gebiedsvisie is dat deze voor iedereen toegankelijk is ("een lage drempel") en dat er maatwerk geboden wordt in de manier van vragen stellen en gesprek.

Evaluatie

n.v.t.

BIJLAGEN

1. Perceelslijst
2. Grondtekeningen
3. Kopie publicatie in het Gemeenteblad
4. Format brief aan belanghebbenden
- 5a. Bijlage 1 Notitie over de voorkeursrechtregeling
6. Zienswijzennota

RAADSBESLUIT



Gemeente Zeist

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 24RV073

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2024;

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2024 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een deel van de stationsomgeving Driebergen-Zeist.
2. Te concluderen dat er een omgevingsvisie genaamd 'Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023 - 2026', vastgesteld op 23 mei 2023, als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een (herziening van het) omgevingsplan.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekeningen met nummers TK-30406374-05, TK-30406374-06, TK-30406374-07 en TK-30406374-08 en perceelslijst met nummer PL-30406374-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 16 augustus 2024.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegeedeeld in het omgevingsplan.
5. Te concluderen dat de hiervoor onder punt 3. genoemde percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
6. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
7. De bevoegdheid tot het intrekken van de voorkeursrechtbeschikking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.
8. Te concluderen dat er wel zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om de raadsvoordracht en/of -beschikking aan te passen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 november 2024.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J. Langenacker, voorzitter

