

COLLEGEVOORSTEL



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder: Angèle Welting

Datum B&W-vergadering 28 oktober 2025

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
Akkoord						
Bespreken						
Afd./Team Opsteller Arjan Brokkaar Telefoon Datum Stuknummer 956152 Uiterste datum	ONDERWERP					
	Gedeeltelijke intrekking gemeentelijk voorkeursrecht stationsomgeving Driebergen-Zeist					
AKKOORD paraaf datum	BESLUIT		DATUM			
			Conform besloten 28-10-2025			
	Raad	par	Datum			
	Deponeren	archieff	Datum			

INHOUD (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publiekgerichte samenvatting)

November 2024 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op het plangebied van Driebergen-Zeist. De primaire doelstellingen hiervan betroffen het versterken van de gemeentelijke regie op de (integrale) gebiedsontwikkeling stationslocatie Driebergen-Zeist én het voorkomen van grondprijsofdrijving en speculatie.

Op 16 oktober 2025 heeft de gemeenteraad de nota Gebiedsvisie Driebergen-Zeist vastgesteld. Hierin zijn robuuste keuzes voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd. Op basis van deze robuuste keuzes is duidelijk dat delen van het vestigingsgebied behouden blijven. Nu voor deze delen geen herontwikkeling meer is voorzien wordt voorgesteld om op die percelen (zie bijlagen) het voorkeursrecht in te trekken.

VOORGESTELD WORDT

- Het bij raadsbesluit van 12 november 2024 gevestigde voorkeursrecht op grond van artikel 9.5 Omgevingswet op de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceelslijst met nummer PL-30408374-01 en grondtekeningen met nummers TK-30408374-01, TK-30408374-02, TK-30408374-03 en TK-30408374-04 in te trekken.
- De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot deze percelen van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
- In de openbare registers van het Kadaster aan te laten tekenen dat op deze percelen het gemeentelijk voorkeursrecht niet meer van toepassing is.
- In te stemmen met de raadsinformatiebrief.

INLEIDING

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug hebben besloten regie te voeren op de gebiedsontwikkeling stationsomgeving Driebergen-Zeist. Hiervoor is in de gemeente Zeist op 29 juni 2023 een Plan van Aanpak vastgesteld en op 12 november 2024 een gemeentelijk voorkeursrecht op het integrale plangebied gevestigd.

De primaire doelstellingen van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht betroffen het versterken van de gemeentelijke regie op de (integrale) gebiedsontwikkeling stationslocatie Driebergen-Zeist én het voorkomen van grondprijsofdrijving en speculatie. Als gevolg van het gevestigde voorkeursrecht dienen de eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de betreffende percelen hun eigendom/beperkt recht bij voorgenomen verkoop als eerste aan de gemeente te koop aan te bieden.

Inmiddels is de planvorming verder gevorderd. Er is nu een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie opgesteld waarin de ambities en mogelijkheden voor functieverandering zijn vastgelegd. Deze documenten zijn op 16 oktober 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de inhoud van deze documenten blijkt dat een deel van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd behouden blijft. Ter plaatse is geen herontwikkeling meer voorzien. Omdat er daarom geen grondslag meer is om het voorkeursrecht in stand te houden en om de betreffende belanghebbenden niet onnodig te belasten met het voorkeursrecht wordt voorgesteld om het voorkeursrecht voor deze percelen in te trekken.

ARGUMENTEN

- Door het voorkeursrecht voor de betreffende percelen in te trekken geven wij duidelijkheid aan belanghebbenden over de gemeentelijke plannen en haar grondbeleid ten aanzien van deze percelen. Hierdoor nemen wij bij de betreffende eigenaren / bewoners eventuele zorg of onrust weg.
- Bij de besluitvorming over de nota gebiedsvisie is door een aantal eigenaren gevraagd om het voorkeursrecht van hun perceel in te trekken. Toegezegd is om dit zo snel mogelijk na besluitvorming over de nota gebiedsvisie te doen.
- De motivatie voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht bevatte onder meer het versterken van regie bij de beoogde herontwikkeling. Nu er voor deze percelen geen herontwikkeling meer is voorzien, gaat deze motivatie voor deze percelen niet meer op.
- Aan de wettelijke vereisten om het gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen in stand te houden, wordt niet meer voldaan. Deze vereisten houden in dat er voor de percelen sprake dient te zijn van toegedacht (niet-agrarisch) gebruik. Met andere woorden: er dient ter plaatse een herontwikkeling te worden voorzien. Dit is op dit moment niet meer het geval. De gemeente is alsdan op basis van artikel 9.5 Omgevingswet gehouden om het voorkeursrecht in te trekken.

KANTTEKENINGEN

- De gemeente verliest haar regie bij de percelen. De percelen kunnen na de intrekking van het gemeentelijk voorkeursrecht aan willekeurige derden worden verkocht. Dit kan tot grondprijsofdrijving en speculatie leiden, aangezien de percelen nabij het plangebied zijn gelegen. Voor de gebiedsontwikkeling is dit echter niet belemmerend omdat de betreffende percelen hierin niet worden betrokken. Het is niet de verwachting dat projectontwikkelaars deze percelen willen kopen, aangezien hier geen ontwikkeling is voorzien. Mocht een ontwikkelaar toch een perceel kopen en dit bij de ontwikkeling willen betrekken, dan zal dit op dat moment door de gemeente moeten worden beoordeeld. Daarbij zijn de robuuste keuzes uit de nota gebiedsvisie leidend.
- Op basis van het herhalingsverbod kan de gemeente binnen een termijn van twee jaar niet opnieuw tot een vestiging van het voorkeursrecht (op basis van dezelfde grondslag) overgaan.

- Voor een aantal percelen geldt dat nog niet duidelijk is of er ontwikkeling gewenst is of geldt dat er wél ontwikkeling is gewenst. Op deze percelen blijft het voorkeursrecht gevestigd.

BELANGENAFWEGING

Het algemeen belang dat gediend werd met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang om tot intrekking van het voorkeursrecht over te gaan, komen wij tot de conclusie dat het intrekken van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen. De reden hiervan is gelegen in bovengenoemde argumentatie (met name punt 1).

SAMENSPEL

n.v.t.

FINANCIËLE TOELICHTING

n.v.t.

JURIDISCHE ASPECTEN

Wettelijke grondslag

In artikel 9.5 Omgevingswet is bepaald:

‘Als een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de eisen gesteld in artikel 9.1, eerste en tweede lid, of als de voorkeursrechtbeschikking niet binnen de in artikel 16.82a genoemde termijn in de openbare registers is ingeschreven, trekt het bestuursorgaan dat het gevestigd heeft het voorkeursrecht onverwijld in.’

Voorts is in leden 2 en 3 van artikel 9.5 Omgevingswet bepaald:

‘Het bestuursorgaan draagt er zorg voor dat een ingetrokken of vervallen voorkeursrecht of een voorkeursrecht waarvan de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd, onverwijld wordt doorgehaald in de openbare registers. Het bestuursorgaan doet van de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht of van de vernietiging van een voorkeursrechtbeschikking mededeling aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de onroerende zaak.’

De gemeente geeft met het intrekkingbesluit en bijbehorende uitvoeringswerkzaamheden gevolg aan de wettelijke vereisten.

Mandateren intrekkingbevoegdheid

De gemeenteraad is ingevolge artikel 9.5 Omgevingswet in beginsel het bevoegd orgaan om tot intrekking van het gemeentelijk voorkeursrecht over te gaan.

In de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad is besloten om het intrekken van de voorkeursrechtbeschikking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.

Daarmee is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om tot intrekking van het voorkeursrecht over te gaan.

Bezwaar en beroep

Het collegebesluit tot intrekking van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat.

DUURZAME ASPECTEN

n.v.t.

UITVOERING

Bekendmaking belanghebbenden

De eigenaren van en beperkte gerechtigden tot de in het besluit betrokken percelen worden over de intrekking van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een bekendmakingsbrief, waarin een toelichting wordt gegeven over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van het intrekkingbesluit.

Ook wordt het besluit zowel fysiek als digitaal ter inzage gelegd. Daarbij zal de perceelslijst geanonimiseerd worden.

Publicatie

Ten aanzien van een intrekingsbesluit geldt geen (wettelijk) publicatievereiste. De gemeente gaat dan ook niet over tot publicatie van het intrekingsbesluit. Wel zorgt zij er voor dat alle belanghebbenden worden geïnformeerd.

Doorhaling van het voorkeursrecht

In de openbare registers van het Kadaster wordt aangetekend dat op de percelen het gemeentelijk voorkeursrecht niet meer van toepassing is.

COMMUNICATIE

De betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden zullen via een brief op de hoogte worden gesteld van de intrekking van het voorkeursrecht. Daarnaast zal op de website samenwerkenaandribergen-zeist.nl een bericht worden geplaatst over de intrekking van het voorkeursrecht.

Er wordt een brief verstuurd aan alle eigenaren en huurders in het gebied van het voorkeursrecht met daarin een kaartje waarop te zien is welke percelen nog wel en niet meer het voorkeursrecht hebben. Zo is voor iedereen duidelijk hoe de nieuwe situatie is en waarom.

De gemeenteraad wordt met bijgaande raadsinformatiebrief geïnformeerd.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Perceelslijst
- Bijlage 2: Grondtekeningen
- Bijlage 3: Format brief aan de belanghebbenden
- Bijlage 4: Brief aan bewoners / eigenaren van percelen waar het voorkeursrecht blijft gelden
- Bijlage 5: Raadsinformatiebrief

EVALUATIE

n.v.t.

Evidence sheet iBabs digital signature