

Collegevoorstel



Datum 04-11-2025
Opsteller Alice Peterson
Zaaknummer 180026

Onderwerp Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet op drie percelen grond, waarvan twee gedeeltelijk, gelegen in Bovenduist te Amersfoort

Beslispunten:

Het college besluit:

- 1) toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op grond van artikel 9.1 lid 2 van die wet een voorkeursrecht te vestigen op drie percelen grond, waarvan twee gedeeltelijk, gelegen in Bovenduist te Amersfoort, zoals nader weergegeven op de bij deze beschikking behorende grondtekening met kenmerk: vr251027cBW(bijlage 1) en lijst van percelen met kenmerk: vr251027PerceellijstC_BW (bijlage 2), waarop zijn vermeld: de kadastrale aanduidingen, de (kadastrale) grootte alsmede de naam van de eigenaar de beperkt gerechtigde, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster d.d. 29 oktober 2025;
- 2) de niet-agrarische functies van: uitleggegebied, bedrijventerrein, ontsluiting auto Bovenduist, ontbrekende schakel OV netwerk en ontbrekende schakel fietsnetwerk toe te denken aan de hiervoor onder beslispunt 1 aangeduide percelen grond, welke functies afwijken van het huidige agrarische gebruik;
- 3) dat deze voorkeursrechtbeschikking drie maanden na het ingaan ervan vervalt of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrechtbeschikking - op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet - van de gemeenteraad ingaat;
- 4) dat op de hiervoor onder beslispunt 1 aangeduide percelen niet eerder op grond van de Omgevingswet (dan wel de voorloper daarvan) een gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd;
- 5) toepassing te geven aan artikel 4:11 sub c Algemene wet bestuursrecht door de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan deze voorkeursrechtbeschikking zienswijzen naar voren te brengen en derhalve toepassing van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht achterwege te laten;
- 6) het bijgevoegde ontwerp raadsvoorstel en -besluit en de daarop betrekking hebbende stukken (bijlage 3) vast te stellen en ter inzage te leggen;
- 7) het collegebericht, opgenomen in de zaak met nummer: 180346, vast te stellen.

Aanleiding

In de Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 (hierna te noemen: "de Omgevingsvisie") zijn aan het gebied Bovenduist de functies uitleggebed, bedrijventerrein, ontsluiting auto Bovenduist, ontbrekende schakel OV netwerk en ontbrekende schakel fietsnetwerk toegedacht. Met die functies wordt, als afronding van Amersfoort aan de noordwestzijde, voorzien in de nieuwe uitbreidingswijk Vathorst Bovenduist, een nieuw bedrijventerrein Vathorst Bovenduist en de noodzakelijke ontsluitingsstructuur voor auto, openbaar vervoer en fiets. Beoogd wordt een duurzame inclusieve gebiedsontwikkeling voor wonen in combinatie met een bedrijventerrein, ontsluitingsstructuren, maatschappelijke en groenvoorzieningen inclusief sport.

Gebleken is dat niet alle percelen grond in het gebied Bovenduist bestreken worden door de in de Omgevingsvisie aan het gebied toegedachte functies. Er is daarmee in het gebied Bovenduist een zogenoemde "witte vlek" ontstaan waaraan in de Omgevingsvisie geen functies zijn toegedacht.

De gemeente wil de regie houden op de integrale ontwikkeling van het gebied Bovenduist, zo ook op de gronden van de witte vlek en daartoe de benodigde gronden verwerven. Om die reden wordt voorgesteld om op die percelen een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen, een en ander zoals nader weergegeven op de als bijlage 1 bijgevoegde grondtekening met kenmerk: vr251027cBW en als bijlage 2 bijgevoegde lijst van percelen met kenmerk: vr251027PerceellijstC_BW (hierna te noemen: "de Percelen Grond"). Met de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop.

Omdat in de Omgevingsvisie aan de Percelen Grond geen functies zijn toegedacht kan de Omgevingsvisie niet als vestigingsgrondslag dienen. De Omgevingswet biedt evenwel de mogelijkheid om de voorkeursrechtbeschikking zelf, waarin de nieuwe functies worden toegedacht, als grondslag voor het voorkeursrecht te laten dienen. Van deze mogelijkheid wordt in het onderhavige voorstel en besluit gebruik gemaakt.

U heeft een separaat voorstel ontvangen voor het vestigen van een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht op de percelen grond waaraan in de Omgevingsvisie voornoemde functies zijn toegedacht. Zie zaaknummer: 176290.

Beoogd effect

Het voorstel beoogt toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op grond van artikel 9.1 lid 2 van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de Percelen Grond.

Argumenten

1.1 Het voorkeursrecht vergroot de kans op verwerving van de Percelen Grond en door verwerving houdt de gemeente de regie

Met het vestigen van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente, zoals hiervoor reeds gezegd, een eerste recht van koop. Het voorkeursrecht vergroot daarmee de kans op verwerving van de Percelen Grond door de gemeente. Door verwerving van de Percelen Grond houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied Bovenduist.

1.2 Het voorkeursrecht heeft een dempend effect op de prijsvorming en gaat ongewenste verkopen en de daarmee gepaard gaande buitensporige prijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen) - die al dan niet zijn bedoeld als grondspeculatie - tegen

Zoals hiervoor reeds gezegd verkrijgt de gemeente met het vestigen van het voorkeursrecht een eerste recht van koop op de Percelen Grond. Indien de eigenaar van of de beperkt gerechtigde tot de Percelen Grond op enig moment beslissen om de Percelen Grond aan de gemeente te verkopen zullen de eigenaar/beperkt gerechtigde hiervoor de marktwaarde krijgen.

Het voorkeursrecht heeft daarmee een dempend effect op de prijsvorming en gaat ongewenste verkopen en de daarmee gepaard gaande buitensporige prijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen) - die al dan niet zijn bedoeld als grondspeculatie - tegen.

1.3 Het algemeen belang prevaleert boven het individueel belang

De functies uitleggebiet, bedrijventerrein, ontsluiting auto Bovenduist, ontbrekende schakel OV netwerk en ontbrekende schakel fietsnetwerk zijn in het algemeen belang aan de Percelen Grond toegekend.

Dat het voorzien in voldoende woningen een algemeen belang is, is met het bestaande woningtekort overduidelijk. Tot 2040 moeten er ongeveer 1.000 woningen per jaar toegevoegd worden om in de vraag van mensen naar woonruimte te voorzien. Diverse behoefteberekeningen laten zien dat de bestaande voorraad onvoldoende in deze vraag kan voorzien. Nieuwbouw vult de tekorten in de bestaande woningvoorraad aan.

Een inclusieve stad vraagt ook om groei van werkgelegenheid. Door de druk op de woningmarkt komt de ruimte voor bedrijven steeds meer onder druk te staan. De Vastgoedmonitor laat zien dat er al jaren nauwelijks aanbod van bedrijfsruimte in Amersfoort is. Er is in Amersfoort daarom dringend behoefte aan ontwikkelingsruimte voor vooral modern-gemengde werklocaties. Aan de sterk groeiende vraag naar bedrijfsruimten wordt deels tegemoet gekomen met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Vathorst Bovenduist.

Het spreekt voor zich dat de toegedachte functies uitleggebiet en bedrijventerrein adequaat ontsloten moeten worden. De Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 kent daartoe een separate ontwikkelopgave: een stad met een duurzame mobiliteit. Genoemde ontwikkelopgave streeft onder andere naar samenhangende strategieën op het gebied van OV, auto, én fiets. Dit komt terug in de aan het gebied Bovenduist toegedachte functies ontsluiting auto Bovenduist, ontbrekende schakel OV netwerk en ontbrekende schakel fietsnetwerk.

Verder is meegewogen dat de wetgever bij de toekenning van de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen al een eerste belangenafweging heeft gemaakt. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een eigenaar van of een beperkt gerechtigde 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 eigenaar en beperkt gerechtigde niet worden verplicht diens percelen te verkopen en de eigenaar en beperkt gerechtigde vrij zijn te bepalen of en wanneer hij/zij tot verkoop wensen over te gaan;
- wanneer de eigenaar en beperkt gerechtigde in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan zij de marktwaarde krijgen voor hetgeen wordt verkocht en wanneer geen overeenstemming kan worden bereikt de rechter een oordeel zal vellen over de marktwaarde.

2.1 Hiermee worden de vestigingsvereisten die gelden voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet tot uitdrukking gebracht

Vestigingsvereisten

Op grond van de Omgevingswet dient voor het vestigen van het gemeentelijke voorkeursrecht te worden voldaan aan twee vestigingsvereisten. Het eerste vereiste is dat een voorkeursrecht alleen gevestigd kan worden op een onroerende zaak die deel uitmaakt van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedeeld of toegedacht. Het tweede vereiste is dat het huidige gebruik afwijkt van die toegedeelde of toegedachte functie.

Het huidige gebruik van de Percelen Grond is agrarisch. De toegedachte functies zijn: uitleggebied, bedrijventerrein, ontsluiting auto Bovenduist, ontbrekende schakel OV netwerk en ontbrekende schakel fietsnetwerk. De toegedachte functies zijn allen niet-agrarisch. Het huidige gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte functies, zodat geconcludeerd kan worden dat aan de wettelijke vestigingsvereisten is voldaan.

Vestigingsgrondslag

Het onderhavige collegebesluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet.

3.1 Artikel 7.1 lid 1 onder f Omgevingsbesluit vereist de vermelding van de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht in de voorkeursrechtbeschikking

Ingevolge artikel 9.4 lid 3 Omgevingswet vervalt deze voorkeursrechtbeschikking drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrechtbeschikking - op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet - van de gemeenteraad ingaat.

4.1 Artikel 7.1 lid 1 onder g Omgevingsbesluit vereist de vermelding van de grondslag op basis waarvan een eerder voorkeursrecht is gevestigd én het tijdstip waarop dat voorkeursrecht is vervallen in de voorkeursrechtbeschikking

Op de Percelen Grond is niet eerder op grond van de Omgevingswet (dan wel de voorloper daarvan) een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd.

5.1 Het met de voorkeursrechtbeschikking beoogde doel kan slechts worden bereikt indien de belanghebbenden daarvan niet reeds tevoren is kennis zijn gesteld

Een zorgvuldige voorbereiding van een beschikking vraagt over het algemeen dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen daarover naar voren te brengen (artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht).

Daarop geldt een uitzondering in het geval het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien belanghebbenden daarvan niet reeds tevoren in kennis zijn gesteld (artikel 4:11 sub c Algemene wet bestuursrecht).

Genoemde uitzondering gaat hier op omdat met het vroegtijdig bekend worden van de voorkeursrechtbeschikking het risico bestaat dat er vóór de inwerkingtreding nog transacties gedaan zouden kunnen worden.

6.1 Deze voorkeursrechtbeschikking heeft vanaf het moment van ingaan een maximale geldingsduur van drie maanden hetgeen betekent dat de gemeenteraad binnen genoemde termijn - op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet - een opvolgend voorkeursrecht dient te vestigen en in te laten gaan

Om te waarborgen dat er een voorkeursrecht op de Percelen Grond blijft gelden wordt een door de gemeenteraad te nemen voorkeursrechtbeschikking voorbereid. Daartoe worden het bijgevoegde ontwerp raadsvoorstel en -besluit en de daarop betrekking hebbende stukken (bijlage 3) ter inzage gelegd. Van die terinzagelegging wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad van 6 november 2025, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om met ingang van 6 november 2025 tot en met 19 november 2025 hun zienswijzen naar voren te brengen.

7.1 Hiermee wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het in voorbereiding zijnde ontwerp raadsvoorstel en -besluit en de daarop betrekking hebbende stukken

Met het collegebericht, opgenomen in de zaak met nummer: 180346, wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het in voorbereiding zijnde ontwerp raadsvoorstel en -besluit en de daarop betrekking hebbende stukken (bijlage 3).

Kanttekeningen

1.1 De eigenaar en beperkt gerechtigde worden niet verplicht om tot verkoop van de Percelen Grond over te gaan

Door de vestiging van het voorkeursrecht worden de eigenaar van en beperkt gerechtigde tot de Percelen Grond niet verplicht om tot verkoop van daarvan over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar en beperkt gerechtigde zelf willen verkopen zijn de eigenaar en beperkt gerechtigde verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan.

Duurzaamheid

De vestiging van het voorkeursrecht heeft geen directe relatie met duurzaamheid.

Financiën

Met de vestiging van het voorkeursrecht zijn geen directe financiële consequenties gemoeid. De kosten die zijn verbonden aan het onderhavige voorstel zullen ten laste komen van de toekomstige gebiedsexploitatie Bovenduist en zullen aldus op die wijze worden gedekt. Pas als de eigenaar en beperkt gerechtigde op enig moment beslissen om de Percelen Grond aan de gemeente aan te bieden en het aanbod uiteindelijk leidt tot verwerving van de Percelen Grond door de gemeente ontstaan er financiële consequenties in de vorm van een te betalen koopprijs en kosten. Deze zullen alsdan ten laste worden gebracht van de (toekomstige) gebiedsexploitatie Bovenduist.

Risicoparaagraaf

Het instrument voorkeursrecht wordt weloverwogen ingezet. Hierdoor ontstaan er door de vestiging van het voorkeursrecht geen directe risico's voor de gemeente. Wel brengt de vestiging van het voorkeursrecht een aantal indirecte risico's voor de gemeente met zich mee. Bedoelde indirecte risico's met bijbehorende beheersmaatregelen worden hieronder nader toegelicht.

De gemeente kan schadeplichtig worden

De eigenaar en beperkt gerechtigde kunnen een schadevergoeding van de gemeente vorderen indien de gemeente de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd niet binnen de wettelijke termijn (van drie jaar) toedenkt in een omgevingsvisie of een programma dan wel toedeelt in het omgevingsplan alsmede indien de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad niet binnen de wettelijke termijn (van drie maanden) ingaat.

Indien de gemeente het voorkeursrecht in stand houdt terwijl de beoogde functies geen doorgang zullen vinden, dan kan de gemeente op grond van onrechtmatige daad aansprakelijk worden gesteld voor de schade die hieruit voortvloeit.

Door de hiervoor bedoelde wettelijke termijnen na te leven en het voorkeursrecht alleen in stand te houden indien de beoogde functies doorgang vinden, kan worden voorkomen dat de gemeente schadeplichtig wordt.

De gemeente kan verplicht worden om medewerking te verlenen aan de levering van de Percelen Grond

Als de gemeente in beginsel bereid is om de Percelen Grond te verkrijgen maar tussen de eigenaar, beperkt gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kan worden bereikt over de prijs en andere voorwaarden, dan kunnen de eigenaar en de beperkt gerechtigde de gemeente verzoeken om de rechtbank te vragen de prijs vast te stellen (in een zgn. prijsvaststellingsprocedure).

Indien op enig moment sprake is van een onherroepelijk geworden prijsvaststellingsbeschikking van de rechtbank, dan kunnen de eigenaar en beperkt gerechtigde de gemeente vragen om mee te werken aan de levering van de Percelen Grond tegen betaling van de door de rechter vastgestelde prijs. Als de eigenaar en de beperkt gerechtigde het verzoek binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de beschikking doen, moet de gemeente daaraan meewerken. De gemeente kan in dat geval niet meer weigeren om mee te werken aan de overdracht.

De eigenaar en beperkt gerechtigde kunnen bevoegd worden om de Percelen Grond gedurende een periode van drie jaar aan derden te vervreemden

Indien de gemeente, nadat de percelen aan de gemeente zijn aangeboden, niet binnen de wettelijke termijn (van zes weken) beslist of zij de Percelen Grond wil verkrijgen dan wel indien zij de rechtbank niet binnen de wettelijke termijn (van vier weken) vraagt om de prijs vast te stellen, dan mogen de eigenaar en beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar overgaan tot vervreemding van de Percelen Grond aan derden. Het voorkeursrecht blijft voor eventuele nieuwe eigenaar wel gelden.

Door de hiervoor bedoelde wettelijke termijnen na te leven wordt voorkomen dat de eigenaar en beperkt gerechtigde bevoegd worden om de Percelen Grond gedurende een periode van drie jaar aan derden te vervreemden.

Communicatieboodschap

De gemeente Amersfoort stelt voor om een voorkeursrecht te vestigen op een aantal percelen in Bovenduist. Dit betekent dat de gemeente als eerste de grond kan kopen als een eigenaar wil verkopen. Eigenaren zijn niet verplicht hun grond te verkopen. De gemeente doet dit omdat ze de ontwikkeling van Bovenduist goed wil kunnen sturen. In dit gebied komen nieuwe woningen, een bedrijventerrein, een nieuwe weg voor auto's en verbindingen voor fietsers en openbaar vervoer.

Participatie

Met de vestiging van het voorkeursrecht is geen participatie gemoeid.

Vervolgstappen

Nadat deze voorkeursrechtbeschikking aan de eigenaar en beperkt gerechtigde is bekendgemaakt, wordt de beschikking binnen vier dagen ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster waarmee de beschikking ingaat.

Tevens wordt het bijgevoegde ontwerp raadsvoorstel en -besluit en de daarop betrekking hebbende stukken (bijlage 3) ter inzage gelegd. Van die terinzagelegging wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad van 6 november 2025, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om met ingang van 6 november 2025 tot en met 19 november 2025 hun zienswijzen naar voren te brengen. Daarna zal het (aangevulde) raadsvoorstel en -besluit ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Bijlagen:

- Bijlage 1 - Grondtekening (met kenmerk: vr251027cBW);
- Bijlage 2 - Lijst van percelen (met kenmerk: vr251027PerceellijstC_BW);
- Bijlage 3 - Ontwerp raadsvoorstel en -besluit en de daarop betrekking hebbende stukken.