

RAADSVOORSTEL

Beslissing op bezwaar Voorkeursrecht Driebergen-Zeist



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder Angèle Welting
Opsteller Rinze van Veen
Zaak/stuknummer 776288/RV25.036
Besluit college 3 juni 2025

Ontvangst griffie 4 juni 2025
Ronde Tafel -
Debat -
Raadsvergadering 8 juli 2025

Onderwerp

Beslissing op bezwaar voorkeursrecht stationsomgeving Driebergen-Zeist

Doel van het voorstel

Het nemen van beslissingen op de aangevoerde bezwaren tegen het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht ten behoeve van de gebiedsontwikkeling stationsomgeving Driebergen-Zeist

Voorgesteld besluit

1. Overeenkomstig de adviezen van de Adviescommissie bezwaarschriften het bezwaar van bezwaarmakers 1, 2, 3, 4, 6 en 7 ongegrond te verklaren en het besluit over het vestigen van het voorkeursrecht op hun percelen te handhaven.
2. Het verzoek om een vergoeding van proceskosten namens bezwaarmaker 4 af te wijzen.

Besluit Raad

Inhoud (korte samenvatting)

Om de gemeentelijke regie op de (integrale) gebiedsontwikkeling van de stationsomgeving Driebergen-Zeist te versterken en te behouden én om grondprijsopdrijving en speculatie te voorkomen zijn het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht overgegaan. Tegen deze besluiten zijn bezwaren ingediend door enkele eigenaren. Voorgesteld wordt om de adviezen van de Adviescommissie bezwaarschriften over te nemen en daarmee het voorkeursrecht te handhaven.

De bezwaren en verweren kennen, vanuit hun aard, een sterk juridische formulering. Het besef bestaat bij alle betrokkenen dat achter deze juridische formuleringen ook veel andere zorgen en onzekerheden schuilen.

VERDIEPING

Inleiding

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug hebben besloten regie te voeren op de gebiedsontwikkeling stationsomgeving Driebergen-Zeist. Mede ter voorkoming van grondprijsoptrijving en speculatie zijn beiden gemeenten overgegaan tot de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Bij besluit van 27 augustus 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zeist (hierna: 'het college') besloten om op diverse percelen binnen deze locatie voor de duur van maximaal drie maanden het voorkeursrecht van toepassing te verklaren. Als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht zijn eigenaren en beperkt gerechtigden verplicht om bij een voorgenomen vervreemding (lees ook: verkoop) de betreffende percelen aan de gemeente te koop aan te bieden. Tegen dit besluit is door een aantal eigenaren van de percelen bezwaar ingediend.

Bij besluit van 12 november 2024 heeft de gemeenteraad van Zeist (hierna: 'de raad') het voorkeursrecht bestendigd. Tegen dit besluit is eveneens door een aantal eigenaren van de percelen bezwaar ingediend. Daarnaast geldt dat bezwaren die zijn ingediend tegen het collegebesluit automatisch zijn gericht tegen het raadsbesluit. Naar aanleiding van de binnengekomen bezwaren is per bezwaar een verweerschrift opgesteld en zijn bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord.

Over de ingediende bezwaarschriften heeft de Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: 'de commissie') een advies uitgebracht. Voor wat betreft zes van de zeven bezwaren adviseert de commissie deze ongegrond te verklaren; voor wat betreft het overige bezwaar adviseert de commissie deze niet-ontvankelijk te verklaren. De commissie adviseert daarmee het besluit over het vestigen van het voorkeursrecht te handhaven.

Buiten de daadwerkelijke bezwaarprocedure om, zijn ook diverse gesprekken gevoerd met betrokkenen. Vanuit die gesprekken komen ook de onzekerheid en andere zorgen rondom de planontwikkelingen naar voren. In de juridische procedure rondom het voorkeursrecht is het niet goed mogelijk om in woorden aandacht te geven aan deze zorgen, maar het besef bij het college dat dit (ook) meespeelt, willen we niet onbenoemd laten.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

Hieronder wordt ingegaan op de afzonderlijke punten van het voorgestelde besluit.

1. Kennisname stukken commissie

De commissie komt tot de conclusie dat zes van de binnengekomen bezwaarschriften ongegrond zijn en één bezwaarschrift niet-ontvankelijk is. Door de gemeenteraad voor te stellen de adviezen van de commissie over te nemen geeft het college aan zich te kunnen vinden in de adviezen van de commissie en de daarin voorgestelde afdoening van de bezwaarschriften tegen de vestiging van het voorkeursrecht. Hiermee blijft het besluit over het vestigen van het voorkeursrecht gehandhaafd.

2. Bezwaren ongegrond verklaren

In de adviezen van de commissie wordt duidelijk dat veel bezwaren feitelijk niet zozeer gericht zijn tegen de vestiging van het voorkeursrecht, maar vooral voortkomen uit onzekerheid over de mogelijke ontwikkelingen die zullen plaats vinden. Het voorkeursrecht is een instrument waarmee een gemeente kan voorkomen dat de realisering van de beoogde gebiedsontwikkeling wordt belemmerd. Als zodanig maakt de vestiging van een voorkeursrecht dus geen ontwikkelingen mogelijk, maar voorkomt dat bepaalde ontwikkelingen plaatsvinden waardoor gewenste ontwikkelingen geen doorgang kunnen vinden.

Eventuele bezwaren tegen de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het gebied hebben een plaats in het kader van rechtsbescherming tegen die besluiten. Voorafgaand aan besluitvorming over de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het gebied staat ook nog inspraak open voor deze belanghebbenden. Omdat deze bezwaren niet zien op de vestiging van het voorkeursrecht als zodanig kunnen deze bezwaren dan ook niet leiden tot een wijziging of herroeping van het bestreden besluit. Hierna volgt de kern van de adviezen van de commissie betreffende de ongegrondheid per bezwaarmaker.

Bezwaarmaker 1

De commissie oordeelt in haar advies dat is voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor toepassing van de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen. Voorts is het niet gebleken dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van bezwaarmaker of dat de vestiging van het voorkeursrecht tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmaker leidt. Het verzoek van bezwaarmaker om aan hem een ander bouwperceel ter beschikking te stellen, staat los van deze bezwaarprocedure.

De commissie concludeert dat de aangevoerde bezwaargronden geen aanknopingspunten bevatten die aanleiding geven tot het oordeel dat het bestreden besluit moet worden herroepen.

Bezwaarmaker 2

Bezwaarmaker verzoekt om de toezegging te doen dat het voorkeursrecht op het perceel van bezwaarmaker kan komen te vervallen in het geval overdracht aan een marktpartij plaatsvindt ter uitvoering van een voor de gemeente conveniërend ontwikkelingsplan. De commissie is van mening dat dit losstaat van deze bezwaarprocedure.

Het bezwaar is ongegrond. De aangevoerde bezwaargronden bevatten geen aanknopingspunten die aanleiding geven tot het oordeel dat het bestreden besluit moet worden herroepen.

Bezwaarmaker 3

De commissie stelt dat het voorkeursrecht niet zo beperkt wordt opgevat dat dit alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijke andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande gebruik, wordt van afwijkend gebruik gesproken. De commissie oordeelt in haar advies dan ook dat is voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor toepassing van de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen. Voorts is het niet gebleken dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van bezwaarmakers of dat de vestiging van het voorkeursrecht tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmakers leidt.

Het bezwaar is ongegrond. De aangevoerde bezwaargronden bevatten geen aanknopingspunten die aanleiding geven tot het oordeel dat het bestreden besluit moet worden herroepen.

Bezwaarmaker 4

Ook hier stelt de commissie dat het voorkeursrecht niet zo beperkt wordt opgevat dat dit alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijke andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande gebruik, wordt van afwijkend gebruik gesproken.

Daarnaast overweegt de commissie dat de waardebepaling van de met voorkeursrecht belaste percelen geen beletsel vormt voor een rechtmatige vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht. De waardebepaling is eerst bij een aanbod van de percelen aan de gemeente aan de orde. De Omgevingswet bevat voldoende waarborgen voor een juiste waardebepaling.

De commissie oordeelt in haar advies dan ook dat is voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor toepassing van de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen. Voorts is het niet gebleken dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van bezwaarmaker of dat de vestiging van het voorkeursrecht tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmaker leidt.

Het bezwaar is ongegrond. De aangevoerde bezwaargronden bevatten geen aanknopingspunten die aanleiding geven tot het oordeel dat het bestreden besluit moet worden herroepen.

Bezwaarmaker 5

Het bezwaar van bezwaarmaker 5, gericht tegen het collegebesluit, is niet-ontvankelijk en wordt door het college afgedaan.

Bezwaarmaker 6

De commissie overweegt dat de bezwaargronden grotendeels geen betrekking hebben op de vestiging van het voorkeursrecht, maar vooral op de voorgeschiedenis met betrekking tot het project, de beoogde planologische ontwikkelingen (omgevingsvisie) en de communicatie en participatie daarover. De bezwaren die betrekking hebben op deze aspecten kunnen hier niet aan de orde worden gesteld en tot herroeping van het bestreden besluit leiden. Daarbij vormt de waardebepaling van de met voorkeursrecht belaste percelen geen beletsel voor een rechtmatige vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht. De waardebepaling is eerst bij een aanbod van de percelen aan de gemeente aan de orde. De Omgevingswet bevat voldoende waarborgen voor een juiste waardebepaling. De commissie oordeelt in haar advies dan ook dat is voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor toepassing van de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen. Voorts is het niet gebleken dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van bezwaarmaker of dat de vestiging van het voorkeursrecht tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmaker leidt.

Het bezwaar is ongegrond. De aangevoerde bezwaargronden bevatten geen aanknopingspunten die aanleiding geven tot het oordeel dat het bestreden besluit moet worden herroepen.

Bezwaarmaker 7

Ook hier stelt de commissie dat het voorkeursrecht niet zo beperkt wordt opgevat dat dit alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijke andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande gebruik, wordt van afwijkend gebruik gesproken. De commissie oordeelt in haar advies dan ook dat is voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor toepassing van de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen. Voorts is het niet gebleken dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van bezwaarmaker of dat de vestiging van het voorkeursrecht tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmaker leidt.

Het bezwaar is ongegrond. De aangevoerde bezwaargronden bevatten geen aanknopingspunten die aanleiding geven tot het oordeel dat het bestreden besluit moet worden herroepen.

Conclusie

De bezwaren van bezwaarmaker 1, 2, 3, 4, 6 en 7 zijn ongegrond. Conclusie is dat het besluit in stand kan blijven.

Het bezwaar van bezwaarmaker 5 is kennelijk niet-ontvankelijk en wordt door het college afgedaan.

3. Verzoek om proceskostenvergoeding afwijzen

Bezwaarmaker 4 verzoekt de gemeente om vergoeding van de kosten die bezwaarmaker in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken.

De commissie concludeert dat het bestreden besluit rechtmatig is genomen en in stand kan blijven, zodat er voor bezwaarmaker geen recht bestaat op een vergoeding van de kosten in deze bezwaarprocedure.

4. Geheimhouding

In de bijlagen bij dit voorstel zijn de persoonsgegevens van bezwaarmakers verwerkt. Ter eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van bezwaarmakers is geheimhouding van deze bijlagen noodzakelijk. Op 3 juni 2025 heeft het college van B&W besloten dat over de bijlagen (Advies commissie, concept-beslissing besluit op bezwaar, verslagen hoorzitting, overzicht lijst bezwaarmaker) geheimhouding is opgelegd.

TOELICHTING

Participatie

n.v.t.

Financiële toelichting

n.v.t.

Juridische aspecten

Zie onder planning en uitvoering

Duurzame aspecten

n.v.t.

Samenhang met andere projecten

n.v.t.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na besluitvorming van de raad op de ingediende bezwaren worden bezwaarmakers afzonderlijk geïnformeerd over de beslissing op bezwaar met als bijlagen het verslag van de hoorzitting (bij twee beslissingen) en het advies van de commissie.

Beroep en hoger beroep

Bezwaarmakers hebben de mogelijkheid om binnen zes weken na verzending van het besluit tegen dit besluit in beroep te gaan bij de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechter kan nog hoger beroep worden ingesteld. Het besluit is dus nog niet onherroepelijk.

Communicatie

Zie onder planning en uitvoering

Evaluatie

n.v.t.

BIJLAGEN

1. Zes concepten van de beslissingen op bezwaar (geheim).
2. Twee verslagen hoorzitting (geheim).
(Van de zeven bezwaarmakers was één bezwaarmaker kennelijk niet ontvankelijk verklaard; deze persoon hoefde daarom niet te worden uitgenodigd voor een hoorzitting. De overige zes bezwaarmakers zijn wel uitgenodigd en twee van hen hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. De anderen hadden laten weten dat ze van die gelegenheid geen gebruik wilden maken).
3. Zeven adviezen van de Adviescommissie bezwaarschriften (geheim).
4. Overzicht lijst bezwaarmaker (geheim).

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. RV25.036

De raad van de gemeente Zeist;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 2025;

BESLUIT:

1. Overeenkomstig de adviezen van de Adviescommissie bezwaarschriften het bezwaar van bezwaarmakers 1, 2, 3, 4, 6 en 7 ongegrond te verklaren en het besluit over het vestigen van het voorkeursrecht op hun percelen te handhaven.
2. Het verzoek om een vergoeding van proceskosten namens bezwaarmaker 4 af te wijzen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 juli 2025.

De raad voornoemd,

J. Janssen, griffier

J. Langenacker, voorzitter