gemeente Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Ontwikkeling
E-mailadres: P.deJonge@barneveld.nl
Telefoonnummer: 06-15295807

Raadsvoorstel nr. 4900
Barneveld, 1 september 2026
Portefeuillehouder: J. Top

Onderwerp: vestiging voorkeursrecht

Samenvatting raadsvoorstel

In de wijk de Burgt dient een basisschool te worden gerealiseerd. Na onderzoek is gebleken dat er binnen de randvoorwaarden geen andere locatie vergelijkbaar geschikt is.
Gelet op de verplichting voor de gemeente de basisschool te realiseren is het noodzakelijk de percelen te verwerven. Om de gemeente in een betere positie te verplaatsen is een voorkeursrecht nodig zodat de bij voorgenomen verkoop de percelen eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Te besluiten, met toepassing van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet (Ow), tot een aanwijzing voorkeursrecht op de betrokken onroerende zaken overeenkomstig bijbehorende overzichtstekening en perceellijst van de betrokken kadastrale percelen, de grootte hiervan alsmede de eigenaren en beperkt-gerechtigden van de gronden (bijlage 1 en 2) ten behoeve van de voorgenomen maatschappelijke ontwikkeling, ten behoeve van onderwijs- en sportfuncties.

1. Inleiding

Aanleiding voor dit voorkeursrecht is de wens om op deze grond in gezamenlijkheid met de gronden die reeds in eigendom zijn, onderwijs- en sportfuncties te ontwikkelen. De huidige functie wonen is dan niet meer mogelijk. Door vestiging van voorkeursrecht ontstaat de verplichting om de gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiermee wordt voorkomen dat derden de grond verwerven voor andere doeleinden.

Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect
Beschermen grond tegen ongewenste speculatie of ontwikkelingen.
b) Maatschappelijk effect
Realiseren van een basisschool

3. Argumenten

1.1. De onderhavige grond is noodzakelijk om een basisschool te realiseren voor de wijk.
De locatie van een basisschool moet voldoen aan bepaalde eisen zoals afstand tot de beoogde doelgroep en andere voorzieningen zoals sport. Uit het planvormingsproces

blijkt dat deze locatie geschikt is en dat er geen andere locaties zijn met gelijke geschiktheid.

1.2. Om het voornemen uit te spreken functiewijziging van wonen met tuin en agrarisch naar onderwijs en/of sport door te voeren op de onderhavige percelen.
Om een voorkeursrecht te vestigen is het noodzakelijk dat het college het voornemen heeft om de functie te wijzigen naar een andere functie dan de huidige of agrarisch.

1.2. 2.1. PM

4. Kanttekeningen

1.1. Het belang van de eigenaar
Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de betreffende onroerende zaken te kopen. Indien het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. Hierbij wordt overwogen dat er voor de eigenaar sprake is van een uitgebreide rechtsbescherming, worden de bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs. In deze belangenafweging zijn eventuele zeer specifieke belangen van de eigenaren, wegens onbekendheid hiermee, niet meegewogen.

1.2. *Er kan een aankoopverplichting ontstaan voor de gemeente*
Na het aanbod tot vervreemding aan de gemeente, moet het college binnen zes weken besluiten of zij in beginsel bereid is tot aankoop over te gaan. Besluit het college dat het de gronden in beginsel wil aankopen, dan kan op enig moment een aankoopverplichting ontstaan. Tevens kan een eigenaar een prijsvaststellingsprocedure opstarten via de rechtbank. Hiermee ontstaat mogelijk op enig moment een aankoopverplichting op basis van het oordeel dat door de rechtbank wordt gegeven over de prijs. De kosten voor deze procedure zijn daarbij in zijn geheel voor de gemeente.

1.3. De bestendiging door de raad dient gelijk te zijn aan de aanwijzing.
Indien alsnog gekozen wordt voor een andere functie dan de voorgenomen functie, kan dit mogelijk tot gevolg hebben dat op aangewezen percelen geen aanwijzing gelegd kan worden. Het is vervolgens gedurende twee jaar dan niet meer mogelijk om door het hetzelfde bestuursorgaan en op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht te vestigen op de aangewezen percelen.

1.4. Gevolg intrekking van het voorkeursrecht
De intrekking van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de eigenaar vrij is zijn eigendom te verkopen. De plicht om, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de gronden te kopen, vervalt als gevolg van dit besluit.

1.5. *Hoogste waarde als uitgangspunt*
Voorts is er de waarborg om te voorkomen dat de eigenaar in financiële zin nadeel heeft. De grond (en opstal) wordt gewaardeerd tegen de hoogste waarde gebaseerd op de huidige bestemming/functie of op de toegedachte functie. In dit geval heeft de huidige functie wonen een hogere waarde dan de toebedachte functie van onderwijs. De waarderingsgrondslag zal daarom wonen zijn.

5. Financiën

De aankoop wordt gefinancierd uit het budget dat is vrijgegeven voor de realisatie van de basisschool.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie
Het concept besluit heeft zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn conform bijgevoegde nota beantwoord.

b) Communicatie
Door middel van schriftelijk correspondentie en openbaarmaking van de stukken. Naar aanleiding van het collegebesluit zijn de direct belanghebbenden reeds geïnformeerd.

7. Vervolgstap

-

8. Bijlagen

- Memo
- raadsbesluit
- Perceellijst
- Schets kadastrale percelen
- Kennisgeving concept (gelijk aan college kennisgeving doch vanuit de raad)
- Publicatietekst concept (gelijk aan college kennisgeving doch vanuit de raad)

Burgemeester en wethouders van Barneveld,

de secretaris,
W. Wieringa

de burgemeester,
J. van der Tak