

Vragen ter voorbereiding op de commissie

Onderwerp: *Beslissing op bezwaar voorkeursrecht Kromstraat*

Commissievergadering:	3 september 2026
Gesteld door:	H&G / Marianne Leemans
Portefeuillehouder:	R. Pijnenburg
Teammanager:	Tom Vermue / L. van Gerven – J. van Dinther - V. Weling
Deadline:	3 september 2026

Vraag:

H&G vindt het vestigen van een voorkeursrecht een zwaar instrument, waarmee zorgvuldig en terughoudend moet worden omgegaan. Tegelijkertijd hebben we een grote woningbouwopgave en begrijpen we dat de gemeente bij kansrijke ontwikkellocaties regie wil houden en grondspeculatie wil voorkomen. De onafhankelijke bezwarencommissie concludeert dat het voorkeursrecht juridisch voldoende is onderbouwd en adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren. Wij vinden we het belangrijk dat daarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de belangen van de huidige eigenaren en ondernemers.

Daarover hebben we de volgende vragen:

1. Overleg met eigenaren

Kan het college bevestigen dat het voorkeursrecht niet betekent dat het gesprek stopt, maar dat juist actief met de betrokken eigenaren in gesprek wordt gegaan over de toekomstige gebiedsontwikkeling en hun belangen?

2. Bestaande bedrijfsbelangen

Hoe wordt bij de verdere planvorming geborgd dat de positie en bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf zorgvuldig worden meegewogen, zodat toekomstige woningbouw niet onnodig leidt tot beperkingen voor een bestaand bedrijf? De bezwarencommissie geeft aan dat dit nadrukkelijk bij de latere planologische besluitvorming aan de orde moet komen.

3. Zelfrealisatie

Blijft er ruimte voor grondeigenaren om, zodra de kaders duidelijker zijn, zelf met ontwikkelvoorstellen te komen of deel te nemen aan de gebiedsontwikkeling? De bezwarencommissie bevestigt dat het voorkeursrecht zelfrealisatie op zichzelf niet uitsluit.

Antwoord:

1. Overleg met eigenaren

De vestiging van het voorkeursrecht betekent niet dat de gesprekken met betrokken eigenaren eindigen. Integendeel, het college hecht eraan om in gesprek te blijven met grondeigenaren en andere belanghebbenden over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het voorkeursrecht is bedoeld om de regie op de gebiedsontwikkeling te behouden en ongewenste grondspeculatie te voorkomen.

In mei en juni 2026 hebben met verschillende grondeigenaren ambtelijke gesprekken plaatsgevonden over de gebiedsontwikkeling. In deze periode heeft met de bezwaarmakers meermaals telefonisch contact plaatsgevonden om hen ook uit te nodigen voor een gesprek. De bezwaarmakers hebben aangegeven eerst de besluitvorming op hun bezwaren te willen afwachten alvorens het gesprek met de gemeente te willen aangaan. Deze keuze wordt gerespecteerd. De bereidheid om het

gesprek op een later moment voort te zetten is aan bezwaarmakers kenbaar gemaakt. Het voorkeursrecht staat er niet aan in de weg om ook in de komende periode met betrokkenen in gesprek te blijven over de ontwikkeling van het gebied, de daarbij betrokken belangen en de mogelijke wijze waarop zij bij het vervolgproces kunnen worden betrokken.

2. Bestaande bedrijfsbelangen

De belangen van het bestaande bedrijf zullen worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Zoals ook de bezwarencommissie opmerkt, dient bij de latere planologische besluitvorming een zorgvuldige afweging plaats te vinden van alle betrokken belangen, waaronder de belangen van bestaande bedrijven en hun bedrijfsvoering. Daarbij zal worden onderzocht op welke wijze een goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd en hoe eventuele gevolgen voor bestaande bedrijven kunnen worden voorkomen, beperkt dan wel aanvaardbaar gemaakt.

Het college merkt daarbij op dat de belangen van bestaande bedrijven een belangrijk onderdeel vormen van de besluitvorming, maar dat deze belangen steeds moeten worden afgewogen tegen andere betrokken belangen, waaronder het publieke belang van de beoogde gebiedsontwikkeling en de woningbouwopgave. De uitkomst van die afweging staat op voorhand niet vast.

Daarnaast brengt de vestiging van een voorkeursrecht op zichzelf geen wijziging in de huidige situatie van de eigenaar of het bedrijf met zich mee. Van grondverwerving door de gemeente kan pas sprake zijn wanneer de eigenaar besluit de betreffende gronden te vervreemden en deze overeenkomstig de wettelijke regeling eerst aan de gemeente aanbiedt. Tot die tijd blijven het eigendom en het gebruik van de gronden ongewijzigd. Indien in een later stadium planologische besluiten worden genomen die gevolgen hebben voor de gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden van gronden of bedrijven, zullen de betrokken belangen bij die besluitvorming worden meegewogen. Eventuele verzoeken om nadeelcompensatie zullen worden beoordeeld aan de hand van de wettelijke criteria en de concrete omstandigheden van het geval.

3. Zelfrealisatie

Het voorkeursrecht sluit zelfrealisatie inderdaad niet uit. Of en onder welke voorwaarden grondeigenaren op enig moment met eigen ontwikkelinitiatieven kunnen bijdragen aan de gebiedsontwikkeling, zal worden beoordeeld bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij zal een afweging worden gemaakt welke ontwikkelstrategie het beste aansluit bij de beoogde gebiedsontwikkeling en de daarmee gemoeide publieke belangen.

Zelfrealisatie kan aan de orde zijn indien een grondeigenaar bereid en in staat is de beoogde ontwikkeling tijdig en overeenkomstig de door de gemeente vast te stellen ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve kaders te realiseren. Daarbij wordt onder meer beoordeeld of de ontwikkeling past binnen de integrale gebiedsvisie en of de betrokken publieke belangen voldoende kunnen worden geborgd. Indien een integrale en samenhangende gebiedsontwikkeling noodzakelijk wordt geacht, kan het college tot het oordeel komen dat een meer actief grondbeleid op de ontwikkeling van het gebied wenselijk is. Die afweging kan van invloed zijn op de rol die zelfrealisatie binnen de gebiedsontwikkeling kan vervullen.

Op dit moment zijn hierover nog geen definitieve besluiten genomen. De vraag of, en zo ja onder welke voorwaarden, zelfrealisatie mogelijk is, zal worden betrokken bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling en is afhankelijk van wet- en regelgeving hierover.