



Onderwerp

Voorkeursrecht Haveland, fase 1

Datum raadsvergadering 25 augustus 2026

Thema programmabegroting Volkshuisvesting

Portefeuillehouder Paul Hofman

Zaaknummer 2025-004269

Samenvatting

Dit raadsvoorstel wordt aan u voorgelegd naar aanleiding van een procedurele tekortkoming rondom het eerdere raadsbesluit van 27 mei 2025. Met dat besluit is het voornemen om een voorkeursrecht te vestigen voor Haveland-fase 1, vastgesteld. Het feitelijke voorkeursrecht treedt echter in werking met een inschrijving in het openbare register van het Kadaster.

Deze noodzakelijke inschrijving is destijds helaas niet uitgevoerd en daarmee ligt er dus geen inwerking zijnde voorkeursrecht op de beoogde gronden voor Haveland-fase 1. Na deze recente ontdekking rondom deze situatie is direct extern (juridisch) advies ingewonnen bij Nysingh dat zegt dat deze procedurefout zo snel als mogelijk hersteld moet worden via een nieuw raadsbesluit.

Met dit huidige voorstel wordt de eerdere procedurefout gecorrigeerd. Dit voorliggende voorstel heeft dan ook uitsluitend tot doel om het voorkeursrecht voor Haveland-fase 1 alsnog juridisch correct en conform regelgeving te vestigen en inwerking te laten treden.

Omdat het voorkeursrecht op dit moment niet in werking is, staat het de eigenaar in principe vrij om de betrokken percelen aan een ieder te vervreemden. Dat is een onwenselijk situatie in de fase waarin de planontwikkeling zich bevindt. De gemeente wil een regierol innemen bij de voorgestane gebiedsontwikkeling. Dat is de reden om deze correctie van een procedurefout in geheimhouding te doen laten plaatsvinden.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de door het college, met toepassing van artikel 87 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid, opgelegde geheimhouding op het collegevoorstel en het raadsvoorstel *Voorkeursrecht Haveland, fase 1*, alsmede op de bijbehorende grondtekening en perceelslijst;
2. Het voorkeursrechtbeschikking dat bij raadsbehandeling van 27 mei 2025 is vastgesteld in te trekken, om zo de verplichte en noodzakelijke stap te kunnen nemen om het voorkeursrecht weer te kunnen laten vestigen;
3. Na intrekking weer een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet op de gronden in Rheden, het gebied Haveland, kadastraal bekend gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554 en 6555, zoals opgenomen op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceelslijst met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster naar de stand van 12 maart 2025. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. De gronden hebben de bestemming/functie Bedrijventerrein, maar momenteel worden de gronden niet gebruikt en liggen de gronden braak. De toegedachte functie is een woonfunctie.
4. Het college op te dragen om bij deze nieuw te vestigen voorkeursrechtbeschikking:
 - a. gezien de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 4:8 Awb

achterwege te laten en de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen;

b. deze voorkeursrechtbeschikking met bijlagen bekend te maken door deze aangetekend te verzenden aan de in de voorkeursrechtbeschikking vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden, binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij het Kadaster en op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal en daarvan kennis te geven door publicatie in het gemeenteblad;

c. de inschrijving van door het college eerder gevestigde voorlopige (tijdelijke) voorkeursrecht (dat inmiddels is vervallen) door te halen in het register van het Kadaster.

Inleiding

De gemeente wil dat in het gebied Haveland woningen worden gerealiseerd. Dit is vastgelegd in het Masterplan voor het gebied. Dit Masterplan bevestigt de noodzaak om het gebied te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.

De percelen hebben nu de bestemming Bedrijventerrein. Aan de eigenaar van de percelen, Trits Vastgoed Project X B.V. (hierna: "Trits Vastgoed"), zijn op 5 oktober 2023 twee omgevingsvergunningen verleend voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen.

Op 27 mei 2025 heeft de raad het voorkeursrecht vastgesteld om zo grip te houden op de beoogde ontwikkeling van de genoemde percelen in het gebied van Haveland, zodat gestuurd kan worden op woningbouw.

Wettelijk is bepaald dat de inschrijving in het openbare register van het Kadaster binnen vier dagen na het raadsbesluit moet plaatsvinden. Deze noodzakelijke inschrijving is destijds helaas niet uitgevoerd. Na de recente ontdekking van deze situatie is direct extern (juridisch) advies ingewonnen. Dit advies zegt dat deze procedurefout zo snel als mogelijk hersteld moet worden via dit raadsbesluit.

Beoogd effect

Het doel en effect van het vastleggen en het in werking laten stellen van het voorkeursrecht, zoals eerder beoogd met het besluit van 27 mei 2025, is onveranderd, namelijk: grip krijgen op de ontwikkeling van de betreffende percelen in het gebied Haveland, zodat gestuurd kan worden op realisatie van woningen.

De gemeente houdt op deze manier de gewenste en noodzakelijke grip en de regie om op deze gronden tot woningbouw te komen en wil voorkomen dat vóór inwerkingstreding van het voorkeursrecht alsnog ongewenste grondtransactie(s) kunnen gaan plaatsvinden. Door het bestendigen van het voorlopig voorkeursrecht van het college behoudt de gemeente een recht van eerste koop op de betreffende percelen. Wanneer de eigenaar de percelen wil verkopen, dienen deze eerst aan de gemeente aangeboden te worden. Daarmee kan de gemeente grip krijgen op de eigendomssituatie en kan zij prijsopdrijving (al dan niet door grondspeculatie) voorkomen. Ongewenste transacties kunnen worden tegengegaan, zoals verkaveling en versnippering van het gebied. Het voorkeursrecht ondersteunt de ontwikkeling van woningen, doordat de gemeente het recht van eerste koop verkrijgt en de gemeente daardoor kan voorkomen dat derde partijen zich een grondpositie verschaffen in het gebied die de voorgestane ontwikkeling zouden kunnen frustreren.

Kortom, het (bestendigen van het voorlopig) voorkeursrecht ondersteunt de ontwikkeling van woningen door grondspeculatie en prijsopdrijving te voorkomen en de gemeente een regierol te verschaffen.

Argumenten

1.1 Geheimhouding is noodzakelijk totdat het voorkeursrecht in werking is getreden.

Het voorkeursrecht is op dit moment niet in werking, omdat het eerdere raadsbesluit niet is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Totdat het voorkeursrecht opnieuw is gevestigd en ingeschreven, staat het de eigenaar in beginsel vrij de betreffende percelen aan derden te vervreemden. Voortijdige openbaarmaking kan de positie van de gemeente en haar regierol binnen de gebiedsontwikkeling Haveland schaden. Om die reden heeft het college geheimhouding opgelegd tot het moment waarop de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Dit is afwijkend dan bij de behandeling van het voorkeursrecht in 2025, omdat destijds het college op het moment van de behandeling door de raad al had besloten tot een voorlopig voorkeursrecht.

2.1 Herstel voorkeursrecht onder geheimhouding

Omdat het voorkeursrecht op dit moment niet in werking is, staat het de eigenaar in principe vrij om de betrokken percelen aan een ieder te vervreemden. Dat is een onwenselijk situatie in de fase waarin de planontwikkeling zich bevindt. De gemeente wil een regierol innemen bij de voorgestane gebiedsontwikkeling. Dat is de reden om deze correctie van een procedurefout in geheimhouding te doen laten plaatsvinden. Overigens wordt deze werkwijze bevestigd door Nysingh.

De geheimhouding eindigt na inschrijving in het openbaar register van het kadaster wat zal plaatsvinden binnen vier dagen naar het genomen besluit. Dat betekent dat de geheimhouding eindigt op 1 september 2026.

2.2 Intrekken van het oude voorkeursrecht is noodzakelijk om het nieuw te kunnen vestigen.

Een voorkeursrecht treedt pas in werking met een inschrijving in het openbare register van het Kadaster. Deze noodzakelijke inschrijving is destijds helaas niet uitgevoerd en daarmee ligt er dus geen in werking zijnde voorkeursrecht op de beoogde gronden voor Haveland-fase 1. Na deze recente ontdekking rondom deze situatie is direct extern (juridisch) advies ingewonnen bij Nysingh dat zegt dat deze procedurefout zo snel als mogelijk hersteld moet worden via een nieuw raadsbesluit. En daarvoor is eerst intrekking nodig om daarna het voorkeursrecht wel in werking te laten treden met de inschrijving in het openbare register.

3.1 Vrije overdraagbaarheid percelen wordt beperkt

De vestiging (c.q. bestendiging) van een (voorlopig) voorkeursrecht is mogelijk als het huidige gebruik van de gronden afwijkt van de toegedeelde of toegedachte functie(s). In dit geval betreft het gronden met de bestemming/functie Bedrijventerrein, die momenteel niet worden gebruikt en braak liggen. De toegedachte functie is een woonfunctie. Deze toekomstige woonfunctie wijkt af van de huidige situatie. Vrije vervreemding van deze percelen zou de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling kunnen belemmeren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze percelen wordt beperkt.

3.2 Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op de percelen in het gebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht vormt een ondersteuning bij het kunnen verwerven van benodigde percelen. De gemeente kan hierdoor een (grotere) regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen.

3.3 Het voorkeursrecht biedt bescherming

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

3.4 Een voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente haar voorkeurspositie behoudt

Wanneer de raad geen voorkeursrechtbeschikking zou nemen, vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan. De eigenaar van de betrokken percelen is vanaf dat moment weer vrij om de betrokken percelen aan een ieder te vervreemden. Dat is onwenselijk, omdat de gemeente een regierol wil innemen bij de voorgestane gebiedsontwikkeling.

3.5 Omgevingsvisie biedt de grondslag voor dit besluit

Het voorgestelde voorkeursrecht vindt zijn grondslag in de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie van 27 januari 2026. In deze omgevingsvisie is het betreffende gebied aangeduid als een transformatiegebied voor wonen en werken. Het voorkeursrecht dient ter ondersteuning van de realisatie van deze in de omgevingsvisie opgenomen ontwikkelingsrichting.

4.1 Geen zienswijze procedure

Gelet op de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel van het voorkeursrecht wordt afgezien van een zienswijzeprocedure. De Awb biedt hier grondslag voor. Dit dient ter voorkoming van eventuele reacties van betrokkenen bij kennisneming van dit voorkeursrecht, bijvoorbeeld door tot verkoop van de percelen over te gaan.

4.2 Doorhalen en inschrijven bij het openbaar register van het Kadaster

Het voorkeursrecht moet (na vestiging) bekend gemaakt en gepubliceerd worden op de voorgeschreven wijze. Om de inwerkingtreding van het besluit te effectueren moet het besluit binnen 4 dagen aangeleverd worden bij het Kadaster. Daarbij is het nodig om de tijdelijke inschrijving eerder gedaan door het college eerst door te halen.

Kanttekeningen en/of risico's

1.1 en 2.1 Ten aanzien van besluit 1 en 2 is er geen kanttekening en/of risico te benoemen.

3.1 Het vestigen van een voorkeursrecht is niet in het belang van de grondeigenaar en zakelijk gerechtigden

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de grondeigenaar en eventuele beperkt gerechtigden. Deze dienen, in geval van voorgenomen verkoop, de gemeente in de gelegenheid te stellen om de (rechten op de) betrokken percelen te kopen, behoudens een aantal uitzonderingen die limitatief zijn opgesomd in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de Omgevingswet.

Indien het algemeen belang, dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar of beperkt gerechtigde, wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. Hierbij is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Omgevingswet al rekening heeft gehouden met die belangen. Zo is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs. De gemeente kan de eigenaar of zakelijk gerechtigde in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De eigenaar of zakelijk gerechtigde beslist zelf of hij de betrokken (rechten op de) percelen wil verkopen.

3.2 De benodigde middelen voor aankoop grond zijn nog niet geborgd

De gemeente spreekt met het vestigen van het voorkeursrecht de intentie uit om de percelen, waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, te kopen. In de gemeentelijk begroting is nog geen rekening gehouden met deze investering en bijbehorende rentelasten. Voordat koper en verkoper overeenstemming hebben over de aankoopprijs, of de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank is doorlopen, zal de gemeenteraad moeten instemmen met de benodigde middelen. In dat geval kan namelijk sprake zijn van een aankoopverplichting. Onder bijzondere omstandigheden kan daarvan al eerder sprake zijn, en wel nadat een beginselbesluit tot aankoop is genomen of is ingegaan op het aanbod om in onderhandeling te treden.

3.3 De gemeente heeft niet zelf in de hand op welk moment zij tot actie moet overgaan

Een voorkeursrecht kan de gemeente dwingen tot actie op een moment dat dit niet uitkomt. Als een rechthebbende zijn (eigendoms)recht aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten of zij in beginsel (tegen nader overeen te komen voorwaarden) bereid is tot aankoop (zie tevens de toelichting omtrent de financiële aspecten van dit voorstel).

4.1 Door niet in te schrijven bij het Kadaster treedt het voorkeursrecht niet in werking.

Indien het raadsbesluit om een voorkeursrecht te vestigen niet wordt ingeschreven in het openbaar register van het Kadaster treedt het voorkeursrecht niet in werking. Dit is de essentie en het doel van dit raadsvoorstel.

Financiën

Het vestigen van het voorkeursrecht leidt niet direct tot financiële gevolgen behoudens de kosten voor de voorbereiding door een gespecialiseerd kantoor en publicatie van de voorkeursrechtbeschikking en de inschrijving in het Kadaster.

	Bedrag (€)	Jaarschijf / jaarschijven
Eenmalige uitgaaf:	0	0
Investering:	0	0
Structurele lasten:	0	0

Uitvoering

Bekendmaking en inschrijving

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden per aangetekende post en zekerheidshalve per gewone post. Ook zal er bekendmaking via gemeenteblad plaatsvinden en zullen de stukken ter inzage worden gelegd.

De voorkeursrechtbeschikking moet binnen 4 dagen (vervaltermijn) na de bekendmaking ter inschrijving worden aangeboden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Vanaf dat moment van inschrijving treedt het daadwerkelijke voorkeursrecht in werking.

Doorhaling voorlopige voorkeursrecht door het College

Het college dient (slechts) de inschrijving van door het college gevestigde voorlopige voorkeursrecht (dat inmiddels is vervallen) door te halen. Het college zal daarvoor, volgens artikel 9.5 lid 2 Ow, onverwijld moeten zorgdragen.

Participatie en communicatie

Omdat de belanghebbenden reeds eerder in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen naar voren te brengen, namelijk tegen het eerdere raadsbesluit, en er zich sindsdien geen nieuwe feiten of omstandigheden hebben voorgedaan, is er niet opnieuw een ter inzage legging nodig.

Bijlagen

1. Grondtekening (GEHEIM)
2. Perceelslijst (GEHEIM)
3. Collegebesluit geheimhouding (GEHEIM)

De Steeg, 18 augustus 2026

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
Gemeentesecretaris