

Beantwoording zienswijzen bij Raadsvoorstel bestendigen voorkeursrecht Oosterweilanden

7 september 2026

1. Inleiding

Het college heeft op 30 juni 2026 besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht op percelen gelegen in het gebied Oosterweilanden te Vriezenveen. Het voorkeursrecht van het college vervalt van rechtswege na drie maanden, tenzij de raad binnen die termijn eigen voorkeursrecht vestigt. Dit voorkeursrecht van de raad duurt drie jaar. Op 25 augustus 2026 heeft het college ingestemd met het raadsvoorstel tot het bestendigen van het voorkeursrecht. Het collegebesluit en het ontwerp-raadsvoorstel hebben met de bijbehorende bijlagen ter inzage gelegen tot en met 4 september 2026. In deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen bij de raad indienen tegen het ontwerp-raadsvoorstel.

2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-raadsvoorstel zijn 5 zienswijzen ingediend door belanghebbenden.

	datum ontvangst	naam/organisatie
1	29 augustus 2026	5.1.2e en 5.1.2e, en 5.1.2e
2	1 september 2026	5.1.2e en 5.1.2e, vertegenwoordigd door 5.1.2e van Kobra accountants & adviseurs.
3	3 september 2026	Vereniging Duurzaam ATT (VDATT)
4	4 september 2026	5.1.2e
5	4 september 2026	5.1.2e en 5.1.2e

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Voor zover onderdelen van een zienswijze niet expliciet zijn behandeld, betekent dit niet dat deze niet zijn meegewogen.

2.1 Zienswijze 1

Inhoud

De indieners voeren samengevat het volgende aan:

1. De indieners voeren aan dat hun percelen onderdeel uitmaken van het door de provincie aangewezen zoekgebied voor windenergie ATT. Zij zijn aangesloten bij Vereniging Duurzaam ATT (VDATT) en betrokken bij een gezamenlijk windenergie-initiatief van Pure Energie, Oosterweilanden B.V. en VDATT, dat door de provincie positief is beoordeeld voor verdere ontwikkeling.
2. Volgens indieners is het opvallend dat juist nu opnieuw een voorkeursrecht wordt gevestigd, terwijl een eerder voorkeursrecht al is vervallen en inmiddels sprake is van een concreet windenergie-initiatief in het gebied. Zij vragen zich af waarom de gemeente het voorkeursrecht noodzakelijk acht en of voldoende rekening is gehouden met de belangen van de betrokken grondeigenaren en het windenergieproject.

3. Daarnaast stellen indieners dat een deel van hun percelen volgens het bestemmingsplan niet is bestemd voor zandwinning, zandbewerking of zandopslag, maar voor onder meer de landschappelijke inrichting van het gebied. Volgens hen zijn deze gronden daarom niet noodzakelijk voor de uitvoering van de zandwinning.
4. Verder plaatsen zij vraagtekens bij de rol van de samenwerking- en realiseringsovereenkomst uit 2008, de positie van Oosterweilanden B.V., eventuele financiële afspraken en de vraag of het voorkeursrecht mede wordt ingezet ten behoeve van private belangen. Ook verzoeken zij om duidelijkheid over de afweging van belangen rondom het windenergieproject ATT.

Reactie

1. Wij begrijpen dat indieners belang hechten aan de ontwikkeling van het windenergieproject ATT en aan de positie van de betrokken grondeigenaren binnen het project.

In het gezamenlijk door de betrokken partijen vastgestelde Ontwikkelkader ATT is expliciet opgenomen dat binnen de zandwinlocatie van circa 100 hectare geen windturbines mogen worden gerealiseerd. De zandwinlocatie vormt daarmee een vaststaand ruimtelijk uitgangspunt binnen de gebiedsontwikkeling van ATT. De aanwijzing van het gebied als zoekgebied voor windenergie en de verdere uitwerking van een windenergieproject staan op zichzelf niet in de weg aan het vestigen van een voorkeursrecht. Beide ontwikkelingen kunnen naast elkaar bestaan en dienen binnen afzonderlijke besluitvormingstrajecten te worden beoordeeld.

2. In het verleden is reeds op het projectgebied een voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht is vervolgens van rechtswege vervallen doordat de daarvoor geldende termijn is verstreken. Het vervallen van een eerder voorkeursrecht betekent echter niet dat de noodzaak voor het instrument is komen te vervallen. Voor het projectgebied bestaat sinds 2008 een samenwerkings- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Oosterweilanden B.V. betreffende de ontwikkeling van het ontgrondingsproject Oosterweilanden. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat de gemeente zich maximaal zal inspannen om de voor het project benodigde gronden beschikbaar te krijgen en daartoe de beschikbare grondbeleidsinstrumenten zal inzetten. Daarbij is expliciet opgenomen dat ten behoeve van de grondverwerving een gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd.

De ontwikkeling van de zandwinning en de daarmee samenhangende gebiedsontwikkeling is nog niet voltooid. Voor de realisatie van het vergunde project is het van belang dat de benodigde gronden ook in de toekomst beschikbaar kunnen komen. Daarom is het wenselijk dat de gemeente opnieuw kan beschikken over het instrument van het voorkeursrecht om regie te houden op grondtransacties binnen het projectgebied.

Het opnieuw vestigen van het voorkeursrecht hangt derhalve samen met de voortzetting van een reeds lang bestaande gebiedsontwikkeling en de daarmee verbonden verplichtingen en belangen. De aanwezigheid van andere initiatieven in het gebied, waaronder de ontwikkeling van windenergie, maakt dit niet anders. Voor zover dergelijke ontwikkelingen verenigbaar zijn met de vergunde zandwinning en de beoogde gebiedsontwikkeling, kunnen deze naast elkaar bestaan.

3. De begrenzing van het voorkeursrecht wordt bepaald aan de hand van de integrale gebiedsontwikkeling en niet uitsluitend door de locaties waar feitelijk zandwinning of

zandopslag plaatsvindt. Ook gronden die nodig zijn voor landschappelijke inpassing, inrichting, ontsluiting, natuurontwikkeling of andere onderdelen van de beoogde ontwikkeling kunnen onderdeel uitmaken van het voorkeursrechtgebied. Dat op bepaalde perceelsgedeelten geen daadwerkelijke zandwinning plaatsvindt, betekent daarom niet zonder meer dat deze gronden geen functionele betekenis hebben voor de totale gebiedsontwikkeling.

4. Het voorkeursrecht wordt gevestigd door de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Het instrument is niet gericht op het versterken van de positie van een individuele private partij. Dat tussen de gemeente en Oosterweilanden B.V. een samenwerkings- en realisatieovereenkomst bestaat, wordt door de raad onderkend. Deze overeenkomst vormt onderdeel van de achtergrond van de gebiedsontwikkeling. De aanwezigheid van deze overeenkomst neemt echter niet weg dat de raad zelfstandig dient te beoordelen of aan de wettelijke voorwaarden voor vestiging van een voorkeursrecht is voldaan en of het vestigen daarvan uit ruimtelijk en publiek belang wenselijk is. Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht betreft een publiekrechtelijke bevoegdheid van de raad, waarbij alle betrokken belangen worden afgewogen.

De belangen van de grondeigenaren zijn door de gemeente onderkend en meegewogen. Het feit dat het voorkeursrecht gevolgen kan hebben voor de wijze waarop gronden kunnen worden vervreemd, vormt een inherent gevolg van het wettelijke instrument. Daarbij blijft het eigendom bij de grondeigenaar en ontstaat uitsluitend een aanbiedingsplicht bij voorgenomen verkoop.

2.2 Zienswijze 2

Inhoud

De indieners voeren samengevat het volgende aan:

1. Het voorkeursrecht wordt volgens indieners feitelijk gevestigd ten behoeve van één commerciële partij, en niet ten behoeve van het algemeen gemeentelijk belang.
2. Het gebied waarop het voorkeursrecht betrekking heeft is volgens indieners te omvangrijk. Gelet op de huidige exploitatie van de zandwinning zou het nog vele jaren duren voordat alle gronden daadwerkelijk nodig zijn.
3. Volgens indieners is het niet logisch dat de gemeente een voorkeurspositie krijgt terwijl aannemelijk zou zijn dat de uiteindelijke koper van de gronden Oosterweilanden B.V. is. Indieners zijn van mening dat de BV de gronden rechtstreeks zou kunnen verwerven.

Reactie

1. Met de voorgenomen vestiging van het voorkeursrecht wordt wel degelijk een publiek belang gediend. De ontwikkeling van het gebied Oosterweilanden vindt haar oorsprong in provinciaal beleid. Reeds in het Streekplan Overijssel 2000+ heeft de provincie Overijssel het gebied Oosterweilanden aangewezen als winzone voor oppervlaktedelfstoffen ten behoeve van de regionale behoefte aan beton- en metselzand. De winning van deze grondstoffen is daarmee aangemerkt als een ontwikkeling van regionaal maatschappelijk belang. Ter uitvoering van deze provinciale beleidsdoelstelling zijn in 2008 tussen betrokken partijen afspraken gemaakt over de realisatie van de zandwinning en de gebiedsontwikkeling. Het voorkeursrecht is een publiekrechtelijk instrument dat de gemeente in staat stelt regie te voeren op de uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en ongewenste grondtransacties te voorkomen die de verwezenlijking daarvan kunnen bemoeilijken.

Dat een private partij betrokken is bij de uitvoering van de zandwinning doet niet af aan het publieke karakter van de onderliggende ruimtelijke opgave. Het voorkeursrecht wordt niet gevestigd om een commerciële partij te bevoordelen, maar om de uitvoering van een reeds lang planologisch voorziene ontwikkeling in het algemeen belang veilig te stellen.

2. De begrenzing van het voorkeursrecht is gebaseerd op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het totale gebied en niet uitsluitend op de actuele behoefte aan gronden op korte termijn. Bij de aanwijzing van gronden mag rekening worden gehouden met de toekomstige ontwikkeling van een gebied op langere termijn. Dat de ontwikkeling gefaseerd zal plaatsvinden, doet op zichzelf niet af aan de mogelijkheid om voor het gehele plangebied een voorkeursrecht te vestigen.
3. Het doel van het voorkeursrecht is niet dat de gemeente zelf exploitant wordt van de beoogde functie. Het voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om regie te voeren op de grondmarkt en ongewenste speculatieve transacties tegen te gaan. Dat een toekomstige ontwikkeling mogelijk geheel of gedeeltelijk door private partijen wordt uitgevoerd, maakt de inzet van het voorkeursrecht niet onrechtmatig of ondoelmatig. Het instrument is juist bedoeld om de gemeentelijke sturingsmogelijkheden bij ruimtelijke ontwikkelingen te versterken.

2.3 Zienswijze 3

Inhoud

Vereniging Duurzaam ATT (VDATT) vraagt aandacht voor de samenloop tussen het voorgenomen voorkeursrecht en de ontwikkeling van Windpark ATT. Volgens de vereniging is het plangebied onderdeel van het provinciale zoekgebied voor windenergie en is een gezamenlijk initiatief van Pure Energie, Oosterweilanden B.V. en VDATT door de provincie geselecteerd voor verdere ontwikkeling.

VDATT vreest dat het voorkeursrecht de positie van grondeigenaren binnen het windenergieproject kan beperken, met name doordat de vestiging van voor het windpark noodzakelijke opstalrechten mogelijk wordt bemoeilijkt. Ook vraagt de vereniging aandacht voor de noodzaak van het opnieuw vestigen van een voorkeursrecht, de rol van de samenwerkingsovereenkomst uit 2008, de begrenzing van het gebied en de belangenafweging ten opzichte van het windenergieproject.

Daarnaast stelt VDATT vragen over de betekenis van de overeenkomst uit 2008, de financiële afspraken rond het project, de positie van Oosterweilanden B.V. en de vraag of het voorkeursrecht mede wordt ingezet om invloed uit te oefenen op grond- en eigendomsverhoudingen binnen het windproject. In onderstaande reactie wordt eerst in algemene zin ingegaan op de zienswijze, vervolgens wordt antwoord gegeven op de tien gestelde vragen.

Reactie

Het college benadrukt dat het vestigen van het voorkeursrecht niet is bedoeld om de belangen van VDATT of de bij haar aangesloten grondeigenaren te belemmeren. Deze belangen zijn betrokken bij de voorbereiding van het besluit en meegewogen in de belangenafweging.

Daarbij is echter ook rekening gehouden met de reeds bestaande ruimtelijke en contractuele uitgangspunten voor de zandwinning Oosterweilanden. Sinds 2008 bestaat hiervoor een samenwerkings- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Oosterweilanden B.V.

Daarnaast is de zandwinning planologisch verankerd en beschikt het project sinds 2010 over een ontgrondingenvergunning. De zandwinning betreft daarmee een reeds lang voorziene en bestendig vastgelegde gebiedsontwikkeling.

Bij de belangenafweging is tevens gekeken naar de ontwikkelingen rondom windenergie binnen het ATT-gebied. Van belang is dat in het Gezamenlijk Ontwikkeldkader ATT Wind (2023) expliciet is opgenomen dat binnen de zandwinlocatie van circa 100 hectare geen windturbines mogen worden gepland. Daarmee is reeds bestuurlijk vastgelegd dat de zandwinning en de windenergieontwikkeling in beginsel ruimtelijk van elkaar worden gescheiden.

Het college is daarnaast bekend met de samenwerking tussen de betrokken partijen binnen het ATT-gebied. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de zandwinning prevaleert wanneer beide ontwikkelingen elkaar raken. Dit sluit aan bij de bestaande planologische kaders en vergunningen voor de zandwinning.

Het college ziet daarom geen aanleiding om te concluderen dat het voorkeursrecht de ontwikkeling van windenergie onmogelijk maakt. Het voorkeursrecht strekt uitsluitend tot het veiligstellen van de grondpositie die noodzakelijk is voor de voortzetting en afronding van de zandwinning Oosterweilanden. De belangen van VDATT zijn onderkend en meegewogen, maar geven geen aanleiding af te zien van het vestigen van het voorkeursrecht.

Voor zover wordt gesteld dat het voorkeursrecht de ontwikkeling van Windpark ATT doorkruist, merkt het college op dat het voorkeursrecht voortvloeit uit de reeds in 2008 gesloten samenwerkings- en realisatieovereenkomst inzake de zandwinning Oosterweilanden. Het betreft daarmee geen nieuwe beleidskeuze naar aanleiding van de windenergieontwikkeling, maar een voortzetting van een bestaand gemeentelijk uitgangspunt.

Daarnaast is overleg gevoerd met de provincie Overijssel over de samenloop tussen het voorkeursrecht en de ontwikkelingen binnen het ATT-gebied. Daarbij is toegelicht dat het voorkeursrecht voortkomt uit de bestaande afspraken rondom de zandwinning en aansluit bij de uitgangspunten van het Ontwikkeldkader ATT Wind. Het college heeft geen aanwijzingen ontvangen dat het voorkeursrecht strijdig is met de provinciale windenergieopgave.

Voor zover wordt gewezen op mogelijke toekomstige opstalrechten ten behoeve van windturbines, merkt het college op dat momenteel nog niet vaststaat of plaatsing van windturbines binnen de betreffende veiligheidszones technisch, planologisch en vergunningtechnisch mogelijk is. Zolang hierover geen duidelijkheid bestaat, kan niet worden geconcludeerd dat het voorkeursrecht dergelijke ontwikkelingen belemmert.

Het college deelt niet de opvatting dat het voorkeursrecht alleen noodzakelijk is voor gronden die op korte termijn voor zandwinning nodig zijn. De uitvoering van een omvangrijk project als Oosterweilanden vereist voldoende flexibiliteit ten aanzien van planning, fasering en grondgebruik.

Ook gronden die pas in een latere fase voor ontgroning in beeld komen, kunnen eerder nodig zijn voor tijdelijke opslag, werkterreinen, ontsluiting of andere projectgerelateerde activiteiten. Daarnaast bestaat onzekerheid over het verloop van toekomstige grondverwerving. Wanneer tijdige verwerving niet mogelijk blijkt, kan dit leiden tot vertraging van de uitvoering van het project.

Juist om die reden wordt het wenselijk geacht reeds nu gebruik te maken van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht draagt bij aan het behouden van regie op toekomstige grondtransacties en aan de uitvoerbaarheid van de reeds lang voorziene gebiedsontwikkeling.

Ten aanzien van de samenwerkings- en realisatieovereenkomst uit 2008 wordt opgemerkt dat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld hiervan kennis te nemen. Sinds het sluiten van deze overeenkomst zijn geen aanvullende financiële afspraken gemaakt die relevant zijn voor de beoordeling van het voorliggende besluit. De financiële en contractuele uitgangspunten zijn ongewijzigd gebleven.

1. Het voorkeursrecht is bedoeld ter bescherming van de zandwinning Oosterweilanden en de daarmee samenhangende gebiedsontwikkeling. Het betreft een preventief grondbeleidsinstrument waarmee de gemeente haar regierol kan behouden wanneer gronden binnen het projectgebied worden vervreemd. Het voorkeursrecht fungeert daarbij als een "slot op de deur" om te voorkomen dat de uitvoering van de zandwinning op termijn wordt bemoeilijkt of vertraagd.

Het college stelt vast dat momenteel geen sprake is van een concrete of acute dreiging van grondspeculatie, ongewenste transacties of versnippering van eigendom. De inzet van het voorkeursrecht is echter niet afhankelijk van het bestaan van een actuele dreiging. Juist het preventieve karakter van het instrument maakt dat vooruit wordt gekeken naar ontwikkelingen die de uitvoering van de beoogde gebiedsontwikkeling in de toekomst zouden kunnen beïnvloeden.

Daarbij kan niet worden uitgesloten dat gronden binnen het projectgebied in de toekomst in handen komen van partijen die niet betrokken zijn bij de zandwinning en niet gebonden zijn aan de uitgangspunten van het project. Het voorkeursrecht biedt de gemeente in dat geval de mogelijkheid om tijdig op te treden en de benodigde grondpositie voor de zandwinning te beschermen.

Daarnaast bevindt de zandwinning zich inmiddels in een fase waarin het tijdig kunnen beschikken over de benodigde gronden steeds belangrijker wordt voor de voortgang van het project. Omdat toekomstige grondverwerving tijd kan vergen en onzekerheden met zich meebrengt, acht het college het wenselijk reeds nu gebruik te maken van het instrument voorkeursrecht. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de afspraken uit 2008 en wordt de uitvoerbaarheid van de zandwinning op langere termijn zoveel mogelijk gewaarborgd.

2. De raad heeft de mogelijkheid kennis te nemen van de afspraken die aan de zandwinning Oosterweilanden ten grondslag liggen en deze te betrekken bij de beoordeling van het voorliggende besluit. Zonder hierin uitputtend te willen zijn, bevat deze overeenkomst afspraken en verplichtingen met betrekking tot de uitvoering van de zandwinning, de benodigde grondverwerving en de inzet van publiekrechtelijke instrumenten om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij zijn onder meer afspraken gemaakt over de vestiging van een voorkeursrecht alsmede over de mogelijke inzet van het instrument onteigening indien minnelijke verwerving van benodigde gronden niet tot het gewenste resultaat leidt.

Het huidige voorstel tot bestendiging van het voorkeursrecht dient tegen deze achtergrond te worden gezien. Het betreft geen op zichzelf staande maatregel, maar geeft uitvoering aan afspraken die reeds in 2008 zijn gemaakt en die onderdeel uitmaken van de destijds

overeengekomen wijze waarop de zandwinning planologisch en juridisch zou worden gerealiseerd. Voor zover wordt gevraagd welke rol de overeenkomst uit 2008 speelt bij het huidige besluit, kan dan ook worden vastgesteld dat deze overeenkomst één van de belangrijkste grondslagen vormt voor de vestiging van het voorkeursrecht. Het college acht het, mede gelet op de voortgang van de zandwinning en de noodzaak om tijdig over de benodigde gronden te kunnen beschikken, passend en noodzakelijk om uitvoering te blijven geven aan de daarin vastgelegde afspraken.

3. De in het raadsvoorstel genoemde initiatiefnemers zijn de contractpartners uit de in 2008 gesloten samenwerkings- en realisatieovereenkomst voor de zandwinning Oosterweilanden. De kosten die voortvloeien uit de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder de inzet van grondbeleidsinstrumenten, komen overeenkomstig de gemaakte afspraken voor rekening van deze partijen.

Buiten de afspraken die zijn vastgelegd in de overeenkomst uit 2008 bestaan geen aanvullende financiële afspraken tussen de gemeente en Oosterweilanden of aan haar gelieerde partijen die relevant zijn voor het voorliggende voorkeursrecht. De financiële uitgangspunten van de samenwerking zijn sinds 2008 ongewijzigd gebleven en vinden uitsluitend hun grondslag in de overeenkomst waarvan de raad kennis kan nemen.

4. De gemeente heeft niet de bedoeling de gronden structureel zelf te verwerven of te behouden. Haar rol vloeit voort uit de samenwerkings- en realisatieovereenkomst uit 2008 en is gericht op het faciliteren van de uitvoering van de zandwinning Oosterweilanden.

Indien gronden niet minnelijk kunnen worden verworven of op grond van het voorkeursrecht aan de gemeente worden aangeboden, kan de gemeente deze verwerven. De verworven gronden worden vervolgens overeenkomstig de gemaakte afspraken doorgeleverd aan VOF Oosterweilanden, die verplicht is deze over te nemen. Het voorkeursrecht is daarmee niet gericht op het opbouwen van een gemeentelijke grondpositie, maar op het beschikbaar krijgen van de voor de zandwinning benodigde gronden.

5. Het voorkeursrecht is uitsluitend gevestigd op gronden die noodzakelijk worden geacht voor de realisatie, voortzetting en afronding van de zandwinning Oosterweilanden. De begrenzing is zorgvuldig bepaald en beperkt zich tot het gebied dat voor deze ontwikkeling nodig is. Dat niet op alle gronden direct zand wordt gewonnen, betekent niet dat deze geen onderdeel uitmaken van het project. Ook gronden die nodig zijn voor de fasering, de veiligheidszone, de uitvoering van vergunningvoorschriften en de uiteindelijke inrichting van het gebied zijn onmisbaar voor een doelmatige uitvoering van de zandwinning.

Van het aanwijzen van gronden die geen relatie hebben met de zandwinning is geen sprake. Alle onder het voorkeursrecht gebrachte percelen maken onderdeel uit van het voor de zandwinning benodigde projectgebied.

6. Het college is van oordeel dat het voorkeursrecht de ontwikkeling van Windpark ATT niet zonder meer belemmert. Het voorkeursrecht is uitsluitend bedoeld om de voor de zandwinning Oosterweilanden benodigde grondpositie veilig te stellen en uitvoering te geven aan de afspraken die hierover in 2008 zijn gemaakt. Voor zover wordt gewezen op mogelijke toekomstige opstalrechten voor windturbines, staat op dit moment nog niet vast of dergelijke ontwikkelingen technisch, planologisch en vergunningtechnisch uitvoerbaar zijn en verenigbaar zijn met de voorwaarden die gelden voor de zandwinning.

Reeds daarom kan niet worden geconcludeerd dat het voorkeursrecht deze ontwikkelingen onmogelijk maakt.

Het college ziet dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat het voorkeursrecht bestaande afspraken binnen het windproject doorkruist. Het voorkeursrecht dient uitsluitend ter ondersteuning van de uitvoering van de zandwinning en de daarmee samenhangende gebiedsontwikkeling.

7. Het college kan op dit moment niet garanderen dat opstalrechten ten behoeve van Windpark ATT kunnen worden gerealiseerd. Allereerst staat nog niet vast of plaatsing van windturbines binnen de betreffende gebieden technisch, planologisch en vergunningtechnisch mogelijk is en verenigbaar is met de voorwaarden die gelden voor de zandwinning. Daarnaast is onzeker hoe toekomstige eigendomsverhoudingen zich zullen ontwikkelen.

De eventuele vestiging van opstalrechten is bovendien in belangrijke mate afhankelijk van de afspraken die betrokken partijen onderling maken. Het college heeft daarin slechts een beperkte rol en invloed.

Het college ziet echter geen aanleiding om te veronderstellen dat het voorkeursrecht de vestiging van opstalrechten zonder meer onmogelijk maakt. Of en onder welke voorwaarden dergelijke rechten kunnen worden gevestigd, hangt af van nader onderzoek, de geldende publiekrechtelijke kaders en de afspraken tussen betrokken partijen. Daarbij spreekt het college de wens en verwachting uit dat betrokken partijen zich constructief blijven inzetten voor de verdere ontwikkeling van Windpark ATT, voor zover deze past binnen de geldende wettelijke en vergunningtechnische kaders.

8. Met de term "derden" worden partijen bedoeld die momenteel geen eigenaar of rechthebbende zijn binnen het gebied waarop het voorkeursrecht betrekking heeft. Het gaat om partijen die in de toekomst gronden binnen het projectgebied zouden kunnen verwerven zonder betrokken te zijn bij de bestaande gebiedsontwikkeling of de uitvoering van de zandwinning Oosterweilanden.

Hieronder worden nadrukkelijk niet de huidige grondeigenaren, de leden van VDATT of andere bestaande rechthebbenden verstaan. Het voorkeursrecht is bedoeld om te voorkomen dat gronden in handen komen van nieuwe partijen waarvan de belangen niet noodzakelijkerwijs aansluiten bij de beoogde gebiedsontwikkeling. Daarmee vormt het voorkeursrecht een preventief instrument om de voor de zandwinning benodigde grondpositie veilig te stellen.

9. *"Aan betrokken grondeigenaren is in afzonderlijke gesprekken vanuit het college enerzijds aangegeven dat op deze gronden geen windturbines zouden komen"*: het klopt dat zowel het college en later de raad op 7 november 2023 het "Gezamenlijk ontwikkelkader ATT wind" hebben vastgesteld. Daarin staat: "In het ATT-gebied is het niet toegestaan om windturbines te plannen in de zandwinlocatie (100 hectare)". De reden hiervoor was van praktische aard. Zandwinning kan niet plaatsvinden rondom geplaatste turbines. Nu er in overleg met de zandwinning is gekozen voor locaties voor windturbines aan de rand van de zandwinning, die de winning niet in de weg staan, ziet het college geen reden dit tegen te houden.

“Tegelijkertijd weten wij dat het eerdere standpunt van B&W elkaar en tot de motivering van het raadsvoorstel?” Het college is nog steeds van mening dat het landelijke beleid van minimaal 50% maatschappelijk, lokaal eigendom in het ATT windpark ingevuld moet worden. Het college geeft daarmee ook invulling aan het besluit van de raad uit januari 2025 om minimaal 50% maatschappelijk, lokaal eigendom mogelijk te maken.

Beide uitgangspunten kunnen en moeten op zichzelf beschouwd worden en hebben geen onderlinge afhankelijkheid, behalve dat het over ATT-wind gaat. Beide uitgangspunten hebben geen relatie tot de motivering van het raadsvoorstel.

10. Het versterken van de grondpositie van Oosterweilanden of het beïnvloeden van de grond- en eigendomsverhoudingen binnen Windpark ATT is geen doel van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht is uitsluitend gevestigd om de voor de zandwinning Oosterweilanden benodigde grondpositie veilig te stellen en uitvoering te geven aan de daarover gemaakte afspraken.

De mogelijke gevolgen voor andere ontwikkelingen binnen het gebied zijn bij de voorbereiding van het besluit betrokken. Daarbij is geen aanleiding gezien om te concluderen dat het voorkeursrecht wordt ingezet om invloed uit te oefenen op bestaande samenwerkingsverbanden, eigendomsverhoudingen of onderlinge posities binnen het windenergieproject ATT. Het voorkeursrecht is uitsluitend gebaseerd op het belang van een tijdige en doelmatige uitvoering van de zandwinning en de daarmee samenhangende gebiedsontwikkeling.

2.4 Zienswijze 4

Inhoud

Deze zienswijze is door indiener ingediend als aanvulling op zienswijze 1. De indieners voeren aanvullend aan dat onvoldoende is gemotiveerd waarom het vestigen van een voorkeursrecht op dit moment noodzakelijk en urgent is. Volgens hen wordt sinds 2013 zand gewonnen, is tot op heden slechts een beperkt deel van het totale gebied ontgraven en is voor de komende jaren nog voldoende grond beschikbaar binnen de fasen III en IV, waarvan een deel reeds eigendom is van de zandwinning. Daarom achten zij niet aannemelijk dat het ontbreken van een voorkeursrecht de voortgang van de zandwinning op korte termijn in gevaar brengt.

Daarnaast stellen indieners dat de betrokken gronden zijn gelegen binnen het zoekgebied ATT voor windenergie. Volgens hen is een gezamenlijk initiatief van Oosterweilanden B.V., Pure Energie en VDATT door de provincie geselecteerd voor verdere ontwikkeling. Zij vrezen dat het voorkeursrecht de positie van grondeigenaren beperkt en daarmee ook gevolgen heeft voor de ontwikkeling van het windproject.

Verder vragen indieners waarom het windproject niet expliciet wordt genoemd in het raadsvoorstel en waarom dit onderwerp volgens hen onvoldoende zichtbaar is betrokken bij de voorbereiding van het besluit. Ook plaatsen zij vraagtekens bij de opname van gronden die zijn bestemd voor landschappelijke inpassing en toekomstige inrichting van het gebied.

Reactie

1. Het voorkeursrecht is een instrument dat juist bedoeld is om tijdig regie te kunnen voeren op toekomstige grondtransacties binnen een gebied waarvoor een ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Daarbij hoeft geen sprake te zijn van een acute grondbehoefte of van direct dreigende transacties.

Voor het projectgebied bestaat sinds 2008 een samenwerkings- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Oosterweilanden B.V. In deze overeenkomst is onder meer vastgelegd dat de gemeente zich inspanst om de voor de uitvoering van het project benodigde gronden beschikbaar te krijgen en daarbij zo nodig gebruik maakt van de beschikbare grondbeleidsinstrumenten, waaronder het gemeentelijk voorkeursrecht.

In het kader van het voorgenomen besluit heeft overleg plaatsgevonden met Oosterweilanden B.V. Tijdens dit overleg is de actuele planning van het zandwinproject toegelicht. Hieruit is gebleken dat het project een fase heeft bereikt waarin het tijdig kunnen beschikken over de voor de verdere uitvoering benodigde gronden steeds belangrijker wordt. Hoewel niet alle gronden op korte termijn benodigd zijn voor ontgronding, is het voor de voortgang van het project van belang dat grondverwerving op termijn mogelijk blijft.

Wanneer op dit moment geen stappen worden gezet om eventuele grondverwerving mogelijk te maken en de daarvoor benodigde procedures in gang te zetten, bestaat het risico dat de verdere uitvoering van het project vertraging oploopt of op termijn zelfs stil komt te liggen. Het vestigen van een voorkeursrecht is daarom niet uitsluitend gericht op een actuele grondbehoefte, maar vormt een instrument waarmee de gemeente ook op langere termijn de voortgang en uitvoerbaarheid van de beoogde gebiedsontwikkeling kan helpen waarborgen.

Voorts ziet het voorkeursrecht niet uitsluitend op gronden waar daadwerkelijk zandwinning plaatsvindt. Ook gronden die benodigd zijn voor fasering, inrichting, ontsluiting, natuurontwikkeling, waterhuishouding en landschappelijke inpassing kunnen onderdeel uitmaken van de integrale gebiedsontwikkeling.

2. De gemeente is op de hoogte van het feit dat binnen het ATT-gebied initiatieven voor windenergie worden ontwikkeld en dat hiervoor een ontwikkelkader is vastgesteld. In het gezamenlijke ontwikkelkader is echter expliciet opgenomen dat binnen de zandwinlocatie van circa 100 hectare geen windturbines mogen worden gerealiseerd. Daarmee is reeds vastgelegd dat de zandwinlocatie en de locaties voor windenergie ruimtelijk van elkaar worden onderscheiden.
3. Bij de voorbereiding van het besluit is gekeken naar de mogelijke samenloop tussen de gebiedsontwikkeling Oosterweilanden en de ontwikkelingen binnen het ATT-gebied. Daarbij is vastgesteld dat in het Ontwikkelkader ATT reeds als uitgangspunt is opgenomen dat binnen de zandwinlocatie geen windturbines worden gerealiseerd. Daarom zien wij geen directe strijdigheid tussen de uitgangspunten van het windproject en de beoogde gebiedsontwikkeling waarvoor het voorkeursrecht wordt gevestigd.

Het voorliggende besluit betreft uitsluitend de vraag of aanleiding bestaat een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de aangewezen gronden. Het is geen besluit over de ontwikkeling van windenergie. Bij de voorbereiding van het besluit zijn de relevante belangen betrokken. Dat niet iedere ontwikkeling binnen of nabij het gebied afzonderlijk in het raadsvoorstel is benoemd, betekent niet dat deze ontwikkeling buiten beschouwing is gelaten.

4. De begrenzing van het voorkeursrecht is gebaseerd op de totale gebiedsontwikkeling. Daarbij kunnen ook gronden die zijn voorzien voor landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling, waterberging, recreatieve inrichting of andere ondersteunende functies noodzakelijk zijn voor het realiseren van het eindbeeld van het projectgebied.

2.5 Zienswijze 5

Inhoud

Deze zienswijze is door indiener ingediend als aanvulling op zienswijze 1. Indieners stellen dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid. Zij wijzen erop dat de kennisgeving vlak voor de zomervakantie is verzonden, dat pas later het raadsvoorstel beschikbaar kwam en dat vooraf geen overleg met hen heeft plaatsgevonden. Hierdoor zouden zij onvoldoende gelegenheid hebben gehad hun belangen naar voren te brengen.

Daarnaast voeren zij aan dat onvoldoende rekening is gehouden met het windproject ATT. Volgens indieners maken de gronden onderdeel uit van een provinciaal geselecteerd windenergieproject waarvan Oosterweilanden BV mede-initiatiefnemer is. Zij vinden dat de samenloop tussen zandwinning en windenergie niet kenbaar is betrokken bij het besluit.

Verder stellen indieners dat sprake is van een onduidelijke rolverdeling tussen de gemeente en Oosterweilanden BV, mede vanwege de samenwerkingsovereenkomst uit 2008. Volgens hen ontstaat hierdoor de indruk dat het voorkeursrecht op verzoek van deze partij wordt gevestigd.

Ook voeren zij aan dat het voorkeursrecht niet proportioneel is omdat hun perceel grotendeels in de zogenaamde aankledings- of inpassingszone ligt en pas in een laatste fase van de ontwikkeling aan de orde zou komen.

Reactie

1. De wettelijke procedure voor het vestigen van een voorkeursrecht is gevolgd. Belanghebbenden zijn schriftelijk geïnformeerd over het voorgenomen besluit en zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid hebben indieners ook gebruik gemaakt. Wij begrijpen dat de procedure deels in de vakantieperiode heeft plaatsgevonden en dat dit door indieners als ongelukkig wordt ervaren. Dit neemt echter niet weg dat de wettelijke termijnen in acht zijn genomen en dat indieners daadwerkelijk in de gelegenheid zijn gesteld hun belangen kenbaar te maken. Daarnaast worden de ingediende zienswijzen betrokken bij de besluitvorming en bestaat de mogelijkheid deze mondeling toe te lichten.
2. De aanwezigheid van de wind-initiatieven is bij de voorbereiding van het besluit onderkend. Daarbij is tevens betrokken dat in het gezamenlijk vastgestelde Ontwikkelkader ATT expliciet is opgenomen dat binnen de zandwinlocatie van circa 100 hectare geen windturbines mogen worden gerealiseerd. Daarmee is reeds bestuurlijk vastgelegd dat de zandwinning en de beoogde windturbines niet op dezelfde gronden zijn voorzien. Daarom zien wij geen strijdigheid tussen het voorkeursrecht ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Oosterweilanden en de uitgangspunten van het ATT-ontwikkelkader. Dat het windproject niet afzonderlijk in het raadsvoorstel is benoemd, betekent niet dat deze ontwikkeling buiten beschouwing is gelaten.

3. In 2008 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten die verband houdt met de ontwikkeling van Oosterweilanden. De aanwezigheid van deze overeenkomst betekent echter niet dat de raad zijn zelfstandige afwegingsruimte heeft verloren. De raad dient zelfstandig te beoordelen of aan de wettelijke voorwaarden voor vestiging van een voorkeursrecht is voldaan en of het publieke belang dat met de beoogde gebiedsontwikkeling wordt gediend vestiging van het voorkeursrecht rechtvaardigt.

Dat een initiatiefnemer belang heeft bij de voortgang van het project maakt niet dat het voorkeursrecht uitsluitend een particulier belang dient. Het besluit betreft een publiekrechtelijke bevoegdheid van de raad en wordt genomen na een zelfstandige belangenafweging.

4. De beoordeling van het voorkeursrecht is niet gebaseerd op al dan niet openbaar gemaakte turbineposities. Voor de beoordeling van het voorgenomen besluit is bepalend of voldoende aanleiding bestaat om gemeentelijke regie te behouden op toekomstige grondtransacties binnen het projectgebied. De exacte positionering van eventuele windturbines is voor die beoordeling niet doorslaggevend.
5. De begrenzing van het voorkeursrecht is gebaseerd op de totale gebiedsontwikkeling. Onderdeel daarvan zijn niet alleen de ontgrondingswerkzaamheden zelf, maar ook landschappelijke inrichting, natuurontwikkeling, waterhuishouding, ontsluiting en de uiteindelijke inrichting van het gebied.

Dat een perceel geheel of gedeeltelijk is gelegen in een aankledings- of inpassingszone en mogelijk pas in een latere fase benodigd is, betekent niet dat het perceel geen betekenis heeft voor de integrale ontwikkeling van het gebied.

Daarnaast heeft de gemeente overleg gevoerd met Oosterweilanden BV over de actuele projectplanning. Daarbij is gebleken dat het project een fase heeft bereikt waarin het tijdig kunnen beschikken over de benodigde gronden steeds belangrijker wordt voor de verdere voortgang van de zandwinning. Wanneer nu geen stappen worden gezet om toekomstige grondverwerving mogelijk te maken, bestaat het risico dat de uitvoering van het project op termijn vertraging oploopt of zelfs stagneert. Het voorkeursrecht is daarom mede bedoeld om de uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling op langere termijn te waarborgen.

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen geeft geen aanleiding het voorgenomen raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht te wijzigen. De in de zienswijzen aangevoerde belangen en argumenten zijn betrokken bij de beoordeling van het voorgenomen besluit. Daarbij is onder meer gekeken naar de voortgang van de gebiedsontwikkeling Oosterweilanden, de uitvoerbaarheid van het project op langere termijn en de samenhang met andere ontwikkelingen in het gebied. Geconcludeerd wordt dat het vestigen van een voorkeursrecht noodzakelijk en proportioneel wordt geacht om regie te kunnen voeren op toekomstige grondtransacties binnen het projectgebied.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1