

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Bestendigen van het voorkeursrecht Windgatseweg 2 en 2a Rockanje
Portefeuillehouder: Igor Bal
Zaaknummer:

Gevraagd besluit

De raad van de gemeente Voorne aan Zee besluit:

1. De ingediende zienswijzen met betrekking tot het vestigen van het voorlopige gemeentelijke voorkeursrecht op de percelen aan de Windgatseweg 2 en 2a inclusief de beantwoording daarvan, zoals weergegeven in de als bijlage 3 bij dit besluit gevoegde Nota Zienswijze, te betrekken bij de besluitvorming en vast te stellen.
2. Ingevolge artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet op de percelen plaatselijk bekend Windgatseweg 2 en 2a te Rockanje, kadastraal bekend gemeente Rockanje, sectie A, nummer 1223 en gemeente Westvoorne, sectie B, nummer 1354 en 1995 een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. De percelen zijn vermeld op de bij dit besluit horende kadastrale tekening en perceel lijst, waarop de eigenaren, beperkt gerechtigden, kadastrale percelen en perceel groottes zijn vermeld. Het voorkeursrecht heeft een geldingsduur van drie jaar, waarbinnen een ruimtelijk plan (omgevingsvisie of omgevingsprogramma of toedeling in het Omgevingsplan Voorne aan Zee) moet worden vastgesteld om het voorkeursrecht te verlengen.
3. Binnen drie jaar na dit besluit over te gaan tot vaststelling van een omgevings-visie/omgevingsprogramma en/of wijziging van het Omgevingsplan Voorne aan Zee.

Advies van commissie

De commissie Ruimte acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als bespreekstuk.

1. Inleiding

In de gemeente Voorne aan Zee ('de gemeente') zijn meerdere planontwikkelingen voorzien.

De Omgevingswet – waarin de Wvg met ingang van 1 januari 2024 is opgenomen – biedt de gemeente de mogelijkheid om meer grip op het grondverwervingsproces te krijgen. Door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op (gehele of gedeeltelijke) kadastrale percelen is een eigenaar, erfpachter en/of beperkt gerechtigde, als deze zijn grond wil vervreemden, namelijk verplicht om de grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Vervreemding aan een derde is dan alleen onder strikte voorwaarden mogelijk.

Het vestigen van een voorkeursrecht is ingevolge artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet mogelijk op percelen waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Deze toegedachte bestemming kan vastgelegd zijn in het Omgevingsplan Voorne aan Zee, maar ook in een omgevingsvisie / omgevingsprogramma of in het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht zelf.

Een voorkeursrecht dat wordt gevestigd door de raad is op grond van het besluit zelf maximaal drie jaar geldig. Verlenging van het voorkeursrecht is alleen mogelijk als de raad binnen die termijn een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of toedeling in een

omgevingsplan vaststelt, waarin de togedachte bestemming nader wordt uitgewerkt. Een voorkeursrecht op grond van een omgevingsvisie of omgevingsprogramma heeft wederom een geldigheidsduur van maximaal drie jaar, op grond van een omgevingsplan maximaal vijf jaar plus vijf jaar als het voorkeursrecht wordt verlengd. Een voorkeursrecht kan al met al in totaal zestien jaar en drie maanden op een perceel van kracht blijven.

Voorafgaand aan besluitvorming door de raad heeft het college voor 'voorbescherming' gezorgd, door een voorkeursrechtbeschikking te nemen op 7 april 2026. De bevoegdheid tot vestiging van dit voorlopig voorkeursrecht ontleent het college aan artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Een voorlopig voorkeursrecht heeft een maximale geldingsduur van drie maanden.

Bij het vestigen van een voorkeursrecht is het essentieel dat de belanghebbenden vooraf geen kennis hebben van het voorgenomen besluit. Om die reden blijft de verplichting belanghebbenden te horen achterwege op grond van artikel 4:11 Algemene wet bestuursrecht ('Awb').

Door het gevraagde besluit te nemen wordt het voorlopig voorkeursrecht van het college bestendigd en kan de gemeente de komende jaren grip houden op de ontwikkeling van de locatie Windgatseweg 2 en 2a in Rockanje. Op 29 april 2026 hebben wij een zienswijze ontvangen tegen het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen aan de Windgatseweg 2 en 2a in Rockanje. In het eerdere raadsvoorstel is aangegeven dat dit niet zorgt dat van een definitieve vestiging van het voorkeursrecht moet worden afgezien.

Recent is vastgesteld dat op dezelfde dag, zonder aankondiging in de eerdere zienswijze, nog een nadere aanvulling is gedaan op deze zienswijze. Doordat deze op dezelfde dag via het zaakstelsel is ingediend is deze over het hoofd gezien. Het aanvullen op dezelfde dag van een zienswijze zonder hier in de eerste zienswijze naar wordt verwezen is hoogst ongebruikelijk.

Ook de aanvullende zienswijze is geen reden om niet tot het definitief vestigen van het voorkeursrecht over te gaan. Daarom dient nu ook kennis te worden genomen van de aanvullende zienswijze en de beantwoording daarvan zoals opgenomen in de aangepaste Nota en Nota van Zienswijze. De aanvullende beantwoording kan in de Nota van Zienswijze worden gevonden onder de punten II.6 en II.7.

Repeteerverbod:

Indien de raad besluit het voorlopige voorkeursrecht niet te bestendigen en besluit niet over te gaan tot het definitief vestigen van een voorkeursrecht op voornoemde percelen, houdt het door het college gevestigde voorlopig voorkeursrecht na 3 maanden op te bestaan (want: komt van rechtswege te vervallen). Het is dan gedurende een termijn van twee jaar niet toegestaan op dezelfde percelen opnieuw een voorkeursrecht te vestigen (op dezelfde grondslag).

De termijn waarbinnen, na het verval of de intrekking daarvan, niet opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd, blijft op grond van artikel 9.3 van de Omgevingswet twee jaar, net als onder de inmiddels vervallen Wvg (artikel 9c Wvg).

2. Begrotingsprogramma, bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Voor het voorkeursrecht is voldoende dat in het college- en raadsbesluit een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidig gebruik. De grondslag voor de (definitieve) aanwijzing door uw raad is artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet; de grondslag voor de eerdere voorlopige aanwijzing door het college was artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet.

De percelen zijn – vóór de voorlopige aanwijzing door het college – niet eerder betrokken (geweest) bij een (voorlopige) aanwijzing op grond van de Wvg, waardoor het repeteerverbod uit c.q. artikel 9.3 lid 1 Omgevingswet niet wordt geschonden.

3. Argumenten

Op 5 maart 2026 heeft de raad ingestemd met de aankoop van strategische gronden en opstallen in Rockanje, althans budget vrijgemaakt voor een dergelijke aankoop. De Omgevingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om meer grip op het grondverwervingsproces te krijgen. Door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op de genoemde percelen vergroot de gemeente dan ook haar regie op het proces om tot verwerving van deze percelen te komen.

Bovendien wenst de gemeente graag binnen afzienbare tijd een herontwikkeling van deze locatie gerealiseerd te zien naar een gecombineerde woon(zorg)voorziening. De huidige eigenaar tracht al geruime tijd om tot een herontwikkeling te komen, maar komt daarin de gemaakte procesafspraken niet na. De huidige eigenaar geeft bovendien aan de percelen te willen verkopen.

Het ligt daarom niet in lijn der verwachting dat de huidige eigenaar op termijn de herontwikkeling zal realiseren. Om die reden doet de gemeente er goed aan om het heft in handen te nemen door het vestigen van een voorkeursrecht en daarmee de regie over de beoogde herontwikkeling tot een gecombineerde woon(zorg)voorziening zo veel als mogelijk te behouden.

Door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op (gehele of gedeeltelijke) kadastrale percelen is een eigenaar, erfpachter en/of beperkt gerechtigde, als deze zijn grond wil vervreemden, namelijk verplicht om de grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden (artikel 9.7 Omgevingswet).

Daarnaast geldt dat de gemeente door het voorkeursrecht de nietigheid van rechtshandelingen kan invoeren die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het voorkeursrecht (artikel 9.22 lid 1 Omgevingswet). Dit geldt zodoende ook voor het vestigen van hypotheekrechten of aandelentransacties die de strekking hebben om afbreuk te doen aan het voorkeursrecht.

4. Communicatie en participatie

Voor de vestiging van een voorkeursrecht is participatie en/of communicatie niet aan de orde. Voor verlenging van het voorkeursrecht moet een nieuw ruimtelijk plan worden ontwikkeld, waarin gelegenheid wordt gegeven voor participatie. Er vindt over dit onderwerp communicatie plaats met de belanghebbende. Daarnaast volgt een aankondiging via officiële bekendmakingen.

5. Duurzaamheid

De doelstellingen en het programma zijn nog niet vastgesteld. In het proces tot vaststelling van een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of wijziging van het Omgevingsplan Voorne aan Zee zullen ook duurzaamheidsambities worden geformuleerd.

6. Kosten, baten en dekking

Aan dit besluit zijn op zichzelf vooralsnog geen financiële consequenties verbonden. Wanneer de betrokken gronden door de grondeigenaar aan de gemeente te koop worden aangeboden en – na een onderhandeling (en besluitvorming door het college en de raad) – eventueel worden verworven, dan worden de kosten ten laste gebracht van een nieuw voor deze locatie te vormen project. Op 5 maart 2026 heeft de raad ingestemd met de aankoop van strategische gronden en opstallen in Rockanje, althans budget vrijgemaakt voor een dergelijke aankoop.

7. Regionale afstemming

N.v.t.

Bijlage(n):

Bijlage 1 - kadastrale kaart voorkeursrecht

Bijlage 2 - perceel lijst voorkeursrecht

Bijlage 3 - Nota van zienswijze