

Raadsvoorstel

Opsteller

Verwijmeren, Bart

Vergadering van

31 mei 2022

Kenmerk

Z/22/041997 / D/22/063222

Portefeuillehouder

Marieke Teunissen

Portefeuille

Grondexploitatie

Onderwerp

raadvoorstel vestiging voorkeursrechten Kerkwetering o.b.v. Wet voorkeursrecht gemeenten

Inleiding

De gemeente heeft de locatie Kerkwetering als ontwikkelingslocatie voor woningbouw aangewezen. Dit is onder andere vastgelegd in het ontwerp van de Omgevingsvisie.

Er hebben met een aantal eigenaren verkennende gesprekken plaatsgevonden en er is een aanbod uitgebracht bij één (of meer) van de eigenaren.

Om te zorgen dat de regie bij de verdere uitwerking en uitvoering bij de gemeente blijft en de gemeente enerzijds gronden kan kopen en anderzijds speculatie kan voorkomen, wordt aan de gemeenteraad voorgesteld te besluiten om nu een voorkeursrecht te vestigen.

Onderhavig raadsbesluit is vooraf gegaan door een voorlopige vestiging door ons college op 22 maart 2022. Dit betekent dat er nu reeds een bescherming geldt voor verkopen aan derden.

De raad besluit

1. Op basis van artikel 2 en 4/5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is;
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 4 of 5 juncto 2 Wet voorkeursrecht gemeenten.

Beoogd effect

Met dit voorstel versterken we de regiefunctie voor de gemeente bij de ontwikkeling van de locatie Kerkwetering. Door een voorkeursrecht krijgt de gemeente grip op de locatie, wordt zij in staat gesteld om aangeboden onroerende zaken aan te kopen en wordt speculatie met gronden voorkomen. Het voorkeursrecht helpt de gemeente om tot een kwalitatief optimale invulling van de locatie komen.

Argumenten

1.1 Met het voorkeursrecht wordt de regiepositie van de gemeente versterkt

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Dit is des te meer van belang door de stedenbouwkundige wensen en de waterhuishoudkundige opgaven. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht behoudt de gemeente de grip op de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijis-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven, en ook de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving wordt versterkt.

1.2 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing worden verklaard. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

- a. aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of gegeven en
- b. het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit een bestemmingsplan (ingevolge artikel 3 Wvg) of een structuurvisie (ingevolge artikel 4 Wvg). Op grond van artikel 5 Wvg kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een bestemmingsplan of structuurvisie worden genomen. In dat geval moet in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht, waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming.

1.3 De grondslag van dit voorstel

De grondslag van dit voorstel is afhankelijk van het al dan niet vaststellen van de Omgevingsvisie "NU: de toekomst van Oudewater". Is de Omgevingsvisie vastgesteld op het moment dat u zich over dit voorstel buigt, dan vormt de Omgevingsvisie de grondslag voor dit voorkeursrechtbesluit. Het voorkeursrecht wordt dan gevestigd op grond van artikel 4 Wvg. Is de Omgevingsvisie (nog) niet vastgesteld, dan is er nog geen vastgesteld ruimtelijk plan en vindt de vestiging van het voorkeursrecht plaats op grond van artikel 5 Wvg. Voor de eigenaren en beperkt gerechtigden blijven de gevolgen van het voorkeursrecht, welke grondslag ook van toepassing is, hetzelfde. Het gevolg is namelijk dat de eigenaar, indien hij wil verkopen, eerst aan de gemeente moet aanbieden.

In beide gevallen geeft de vastgestelde Omgevingsvisie (bij artikel 4 Wvg) of het ontwerp van de Omgevingsvisie (bij artikel 5 Wvg) de basis om te beoordelen of er wordt voldaan aan de hiervoor onder a en b genoemde criteria. Op pagina 35 van de visie is de "visie op hoofdlijnen" aangegeven, waarbij het gebied Kerkwetering als 'ontwikkellocatie woningbouw' is opgenomen. Ook op de functiekaart Wonen op pagina 47 is de locatie als woningbouwlocatie aangemerkt. Op onder andere pagina 50-51 wordt in tekst de wens verwoord om de locatie Kerkwetering als woningbouwlocatie te ontwikkelen. Alhoewel de Omgevingsvisie nog niet is vastgesteld, geeft de visie wel een andere toegedachte bestemming. De in het ontwerp opgenomen overwegingen vormen de grondslag voor de vestiging op grond van artikel 5 Wvg.

Op basis van de voorgaande motivering wordt voldaan aan de beide criteria:

Ad 1. Niet-agrarische bestemming

Het voorkeursrecht kan alleen van toepassing worden verklaard voor gronden die in de nabije toekomst een andere bestemming krijgen dan de agrarische bestemming. Op dit moment worden de gronden agrarisch gebruikt. Bij een herontwikkeling naar woningbouw wordt voldaan aan de niet-agrarische bestemming.

Ad 2. Huidig gebruik en toekomstige bestemming

Binnen het systeem van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Het huidige gebruik is op dit moment agrarisch. De toekomstige bestemming zal 'wonen' zijn met de daarbij behorende voorzieningen. Daarom wordt ook voldaan aan het tweede criterium.

1.4 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden

De gemeente beschikt d.m.v. de toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting het gebied Kerkwetering, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente. De aanwijzing van de gronden heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal beperkingen opgenomen (zie argument 1.2) alsmede heeft de wetgever bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat de Wvg eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat de Wvg een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen een bepaalde periode een ruimtelijk plan ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Wvg.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Met ingang van 25 maart tot en met 21 april jl. heeft het ontwerp-raadsbesluit voor iedereen ter inzage gelegen. De eigenaren en beperkt gerechtigden hebben het concept-raadsbesluit ook per brief ontvangen.

Gedurende de zienswijzenperiode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Kanttekeningen

1.1 Administratieve last

De gemeente zal de rechthebbenden aan moeten schrijven voor de bekendmaking van het voorkeursrecht. Als een eigenaar zijn perceel aanbiedt aan de gemeente zal er een taxatie plaatsvinden. De gemeente zal naar aanleiding daarvan in overleg treden met de eigenaar. Het kan ook zijn dat de eigenaar om een prijsadvies bij de rechtbank vraagt. Er is rekening gehouden met de ambtelijke begeleiding van de gevolgen van uw voorkeursrechtbesluit. We zullen daarnaast een projectorganisatie moeten oprichten voor de begeleiding van de verdere planvorming.

1.2 Het voorkeursrecht verplicht eigenaren niet om te verkopen

Eigenaren kunnen niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het voorkeursrecht gaat enkel om de verplichting dat als de eigenaar wil verkopen hij de gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden voordat het aan een derde kan worden verkocht. Wenst hij niet te verkopen, dan kan hij eigenaar blijven en zal de gemeente op andere wijze het eigendom moeten verwerven.

Er gelden enkele uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Te denken valt aan verkoop aan kinderen of uitvoering van een uiterste wilsbeschikking. Deze zijn in artikel 10 lid 2 Wvg opgenomen. Deze aspecten doorkruisen de regiefunctie van de gemeente niet.

1.3 Alternatief om geen voorkeursrecht te vestigen

Overwogen kan worden het voorkeursrecht niet te vestigen. In dat geval kan de gemeente met de eigenaren of ontwikkelaars (die de grond kopen) een anterieure overeenkomst sluiten of een bestemmingsplan/exploitatieplan opstellen en de ontwikkeling van de woningbouwlocatie faciliteren. Voor Kerkwetering heeft de gemeente echter duidelijke wensen ten aanzien van stedenbouwkundige opzet, woningtypologieën (waaronder ook zeker een sociale woningbouwopgave) en wordt de gemeente geconfronteerd met waterhuishoudkundige uitdagingen. De kans dat tot een optimale invulling kan worden gekomen, wordt het grootst geacht als de gemeente in de gelegenheid is de eigendommen te verwerven. En daar helpt het voorkeursrecht bij.

Financiën

Met het vestigen van het voorkeursrecht zijn in principe geen kosten gemoeid. Wel geeft de gemeente aan de intentie te hebben tot aankoop van grond over te gaan. Het college zal alsdan een grondexploitatie laten opstellen en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorleggen.

Uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht gedurende 3 jaar van toepassing. Binnen deze drie jaar zal een

bestemmingsplan (volgens de nieuwe Omgevingswet een omgevingsplan) voor de locatie moeten zijn vastgesteld, wil het voorkeursrecht blijven gelden. Als de gemeenteraad het besluit neemt, ziet de planning er als volgt uit:

- Publicatie, terinzagelegging, verzenden van de kennisgevingen aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, terinzagelegging van het besluit met bijlagen;
- Publicatie van het besluit in het Gemeenteblad, waarna het besluit een dag na publicatie in werking treedt;
- 10 juni 2022 informeren eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het project en vestiging voorkeursrecht;
- Na het raadsbesluit start op de dag na publicatie in het Gemeenteblad de termijn voor het indienen van bezwaren;
- Het voorkeursrecht is gedurende 3 jaar geldig. Vindt vestiging plaats op grond van artikel 4 Wvg, dan moet er binnen deze 3 jaar een bestemmingsplan/omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht te behouden. Vindt vestiging plaats op grond van artikel 5 Wvg, dan moet er formeel binnen 3 jaar een structuurvisie/omgevingsvisie worden vastgesteld, waarna ook weer binnen 3 jaar een bestemmingsplan/omgevingsplan moet worden vastgesteld. Voor zover de Omgevingsvisie ten tijde van dit besluit nog niet is vastgesteld, wordt een besluit hierover in de komende periode verwacht, waardoor de gehele 3 jaar-termijn om te komen tot een omgevingsvisie zeker niet zal worden gebruikt.

Communicatie

Vooruitlopend op dit raadsbesluit heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht heeft een geldingsduur van 3 maanden.. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zijn bij aangetekende brief op de hoogte gebracht van het voorlopige voorkeursrecht en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het concept-raadsbesluit.

Naar aanleiding van het raadsbesluit zullen wij de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden bij aangetekende brief in kennis stellen van het raadsbesluit. Ook treden wij verder in overleg over de mogelijke aankoop van de gronden binnen de locatie Kerkwetering.

Het voorkeursrechtbesluit leent zich niet voor een uitgebreide participatie. Het besluit heeft voor eenieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden zienswijzen indienen die vervolgens zouden zijn verwerkt in het raadsbesluit. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Binnen 3 jaar wordt een bestemmingsplan aan uw raad voorgelegd. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zal ruimte zijn voor participatie.

Samenhang met eerdere besluitvorming

raadsvoorstel 9 november 2021 (startnotitie/voorbereidingskrediet ontwikkelingslocatie Kerkwetering), bestuurlijk voorstel 39581

collegevoorstel 22 maart 2022 (voorlopige vestiging voorkeursrecht), bestuurlijk voorstel 55306

raadsvoorstel 9 juni 2022 (omgevingsvisie)

Bijlagen

concept-raadsbesluit (o.b.v. art.4/5 Wvg)

kaart bij raadsbesluit indien toepassing van art.4 Wvg

kaart bij raadsbesluit indien toepassing van art.5 Wvg

lijst percelen bij raadsbesluit indien toepassing van art.4 Wvg (geanonimiseerd)

lijst percelen bij raadsbesluit indien toepassing van art.5 Wvg (geanonimiseerd)
