

RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad		Afdeling	Programma's & Projecten
Voorstelnummer			
Datum	28 maart 2023		
Onderwerp	Voorkeursrechtbesluit Bedrijventerrein Het Ambacht		
Programma	Fysieke Leefomgeving		
Inlichtingen bij	L.H. van der Hoeven		
Telefoonnummer	(0318) 538480		
E-mailadres	lout.van.der.hoeven@veenendaal.nl		

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen op het bedrijventerrein Het Ambacht 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.

Waarom naar de raad?

In artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten is de wettelijke bevoegdheid tot het aanwijzen op grond van deze wet bij de gemeenteraad neergelegd.

Samenvatting

Wij stellen voor om gronden in het bedrijventerrein Het Ambacht (zie figuur) aan te wijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hierdoor kan de gemeente haar regiepositie versterken bij de transformatie van Het Ambacht van bedrijventerrein naar woon / werklocatie met circa 1.600 woningen.. Door het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop: als de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde willen verkopen, zullen ze hun eigendom / beperkt recht eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Inleiding

In de Omgevingsvisie 2030 wordt het uitgangspunt genomen dat verdichten en transformatie binnen de gemeentegrenzen moet worden gestimuleerd. In paragraaf 5.7 wordt als voorbeeld van een mogelijk transformatiegebied bedrijventerrein Het Ambacht genoemd. Dit gebied wordt aangemerkt als gebied met herontwikkelingskansen. Aangezien de Omgevingsvisie niet nader ingaat op de mogelijke herontwikkeling en dus wat de herontwikkeling betreft niet concreet wordt, stelde de raad in september 2021 het "Ontwikkelingsperspectief het Ambacht" vast (bijlage 6). Hierin worden de contouren van een toekomstige dicht bebouwde gemengde woon/werkwijk geschetst met ca. 1.600 nieuwe woningen die in de komende jaren moet vrijrijzen in een gebied dat nu nog bijna geheel in gebruik is als bedrijventerrein. De locatie van Het Ambacht ligt dichtbij de binnenstad van Veenendaal en nabij het treinstation Veenendaal Centrum. Het is een van de laatste locaties dichtbij het centrum

waar substantieel verdicht kan worden. Tegelijk biedt de transformatie ook kansen voor ondernemend Veenendaal. Weliswaar worden relatief grootschalige milieuhinderlijke bedrijven verplaatst, maar in de nieuwe opzet van de wijk zal, naast ruimte voor wonen, ook ruimte zijn voor kleinschalige innovatieve bedrijvigheid.

Het transformeren van het grote verouderde bedrijventerrein Het Ambacht is een traject van jaren. Er is daarbij een sterke afhankelijkheid van de bereidheid van bedrijven om te verhuizen. Daarom is er een ontwikkelstrategie opgesteld die flexibel en adaptief is. Op voorhand wordt niet alles vastgelegd.

In december 2021 heeft het rijk voor een deel van het gebied een WBI-subsidie van ruim 7 miljoen euro verleend en er is in 2022 aanvullend 3 miljoen euro provinciale subsidie verleend. Doel van de subsidies is om de woningbouw in Het Ambacht te versnellen. Voorwaarden hierbij zijn dat in een periode van 10 jaar ca. 1.200 van de 1.600 woningen moeten zijn gebouwd en dat de realisatie van de eerste woningen in 2025 wordt gestart. In november 2022 is Spoorzone Veenendaal (met daarbinnen Het Ambacht als grootste ontwikkellocatie) aangewezen als project binnen het Grootschalig Woningbouw Gebied (GWG) Foodvalley. Om de grootschalige infrastructurele ingrepen te kunnen financieren die nodig zijn voor de totstandkoming van de Spoorzone Veenendaal heeft Veenendaal 12 miljoen MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport)-subsidie toegekend.

Om de grote ambities voor Het Ambacht te kunnen realiseren moet de gemeente een sterkere regiepositie innemen. Deze regiepositie kan worden versterkt door de vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten op het plangebied Het Ambacht zoals aangegeven op de bijbehorende kadastrale tekening (bijlage 3). Vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) is een krachtig instrument daarvoor:

- Het brengt de gemeente in de positie van eerste koper, in de gevallen dat eigenaren wensen te verkopen.
- Het biedt duidelijkheid aan de eigenaren dat de gemeente aan de slag gaat met de herontwikkelingsopgave.

Beoogd resultaat

Het beëindigen van het bedrijfsmatig gebruik van gronden en het realiseren van een gemengde woonwijk in Het Ambacht.

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 nodig, regie voert bij de transformatie van het plangebied. Dit is des te meer van belang door de ligging in een bestaand woongebied. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht behoudt de gemeente grip op de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)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 onder meer voorkomen dat gronden worden verkocht aan derden die andere wensen / eisen hebben dan met het Ontwikkelperspectief en de verdere planuitwerking worden beoogd. Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen groter. Hiermee wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven met het oogmerk om een tegenstrijdige ontwikkeling te realiseren.

De positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving wordt versterkt; zij krijgt immers het eerste recht van koop.

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 een niet-agrarische bestemming moet 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.

Op 17 december 2020 stelde de raad de Omgevingsvisie Veenendaal vast. Deze omgevingsvisie is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld en heeft op basis van de huidige wetgeving de status van een structuurvisie. In de Omgevingsvisie is op pagina 41 een kaart opgenomen met woningbouwprojecten tot 2027. De locatie Het Ambacht staat op deze kaart aangeduid als gebied met "herontwikkelingskansen". Er wordt in de Omgevingsvisie verder geen verwijzing gemaakt naar de herontwikkelingskansen.

Op basis van vaste jurisprudentie moet een structuurvisie in ieder geval voldoende aanwijzingen bevatten dat voor het voorkeursrechtgebied is beoogd om daaraan een woonfunctie toe te denken. De Omgevingsvisie geeft wel een indicatie (herontwikkelingskansen), maar deze is niet concreet genoeg om als basis te dienen voor een voorkeursrecht. Ook is er geen bestemmingsplan voor de locatie Het Ambacht met een woonbestemming. Daarom zal de raad worden voorgesteld om de gronden aan te wijzen op grond van artikel 5 Wvg.

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

- a. 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. Gezien de ligging van het plangebied in een woonomgeving / bedrijfsomgeving zal de bestemming in ieder geval een niet-agrarische worden.
- b. Huidig gebruik en toekomstige bestemming
Binnen het systeem van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking, waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Het huidige gebruik is op dit moment, met uitzondering van een aantal percelen met een woonfunctie, bedrijfsmatig. De toekomstige bestemming is wonen (eventueel met ondergeschikt bedrijfsmatige functies in kleinere units en passend bij woningbouw) met een bij een woonwijk behorend voorzieningenaanbod. Op grond daarvan is duidelijk dat de huidig aanwezige bedrijvigheid niet kan worden ingepast in de toekomstige ontwikkeling. Er wordt dus ook voldaan aan het tweede criterium.

Binnen het plangebied staat een aantal woningen, voornamelijk aan de Nijverheidslaan. De verwachting is dat de woonfunctie, gezien de ligging in het plangebied, kan worden gehandhaafd. Die woningen zijn daarom buiten het voorkeursrecht gehouden.

1.3 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, 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 de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht om hun gronden te koop aan te bieden. Ook bevat de Wvg een groot aantal waarborgen ter bescherming van belangen van 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 3 jaar een ruimtelijk plan, in dit geval een herziening van (een deel van) de Omgevingsvisie, ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Gelet op het vorenstaande 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 raad 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.

1.4 Voorafgaand aan uw besluit is aan de eigenaren en rechthebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel en -besluit

Op basis van het collegebesluit van 28 maart 2023, waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd, zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben @ belanghebbende een zienswijze ingediend. De reactie van de zienswijzen is opgenomen in de bijlage bij dit voorstel (PM).

De ingediende zienswijze is wel/niet van dien aard dat dit een wijziging van de voorgenomen besluitvorming zou rechtvaardigen.

Ons voorstel om het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg te vestigen is naar aanleiding van de ingediende zienswijze wel/niet gewijzigd.

1.5 De wettelijke bekendmakingsvereisten moeten in acht worden genomen.

Nadat u het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg heeft genomen, zal het besluit gepubliceerd worden in het Gemeenteblad. Een dag na publicatie in de Gemeenteblad treedt het besluit in werking. Daarnaast zullen wij zorgdragen voor inschrijving van het besluit in het WKPB-register en het op de hoogte brengen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden via een aangetekende brief.

1.6 In verband met privacyoverwegingen (AVG) worden de namen en voorletters van natuurlijke personen geanonimiseerd in de lijst met eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden.

Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven. Bij het besluit is een lijst met de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website worden de namen en voorletters van natuurlijke personen in het kader van de AVG geanonimiseerd.

Alternatieven

Er kan worden gekozen om geen of op een aangepast aantal percelen voorkeursrecht te vestigen. Dit betekent dat de gemeente geen sterkere grip krijgt op de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. Dat kan de transformatie en herontwikkeling van Het Ambacht vertragen en / of belemmeren.

Kanttekeningen

1.1 Een voorkeursrecht heeft gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Wel kan de gemeente onder bepaalde voorwaarden vrijstelling van het voorkeursrecht verlenen, bijvoorbeeld als de eigenaar aan kan tonen dat de gronden aan een derde worden verkocht met als oogmerk de wensen / eisen die zijn vastgelegd in het Ontwikkelperspectief ten uitvoer te brengen.

Ook geldt er een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Te denken valt aan verkoop aan kinderen of uitvoering van een uiterste wilsbeschikking. Deze uitzonderingssituaties zijn in artikel 10 lid 2 Wvg opgenomen.

Zoals ook aangegeven onder argument 1.3, heeft het voorkeursrecht geen gevolgen voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Pas als de eigenaren willen verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

In de wet is een uitgebreide aanbiedingsprocedure opgenomen. Deze voorziet onder andere in een waardering van de locatie op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet (werkelijke waarde). Als geen overeenstemming wordt bereikt, is er in de wet ook een regeling opgenomen dat de eigenaar kan verzoeken om een onafhankelijk oordeel over de waarde door de rechtbank. Dit zorgt ervoor dat de eigenaar een reële prijs krijgt voor zijn eigendom.

1.2 Het algemeen belang moet worden afgewogen tegen het particuliere belang van de eigenaar

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op het project. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de eigenaar om zijn perceel vrij te kunnen verkopen. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. Eigenaren zijn namelijk niet verplicht om te verkopen en als zij wel willen verkopen krijgen ze een reële prijs. Wanneer er geen overeenstemming kan worden bereikt over de prijs, kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Bovendien zijn de belangen van de eigenaren in de wet zelf al meegewogen. De Wvg kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

Participatie

Voor het huidige besluit voorzien wij niet in participatie. Voor de uitwerking van de herontwikkeling zijn wij en gaan wij verder in gesprek met eigenaren, bedrijven en omwonenden. Hierbij wordt het normale participatietraject bij een aanpassing van een omgevingsvisie en bestemmingsplan gevolgd.

Wat betekent dit besluit voor inwoners?

Het besluit heeft alleen gevolgen voor de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Voor anderen heeft dit besluit geen gevolg. Immers, de Wvg ziet alleen op een eerste recht van koop. De ruimtelijke ordeningsprocedure volgt nog. Voor de eigenaren en omgeving geeft dit besluit wel een indicatie dat er een wijziging van het gebruik wordt voorbereid.

Aanpak / uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht gedurende 3 jaar van toepassing. Binnen deze drie jaar zal herziening van de Omgevingsvisie voor de gronden in Het Ambacht moeten zijn vastgesteld, wil het voorkeursrecht blijven gelden. Als uw raad positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Publicatie, terinzagelegging, verzenden van de kennisgevingen aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, terinzagelegging van uw besluit met bijlagen.
- Publicatie van het besluit in het Gemeenteblad, waarna het besluit een dag na publicatie in werking treedt.
- Informeren eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over vestiging voorkeursrecht.
- Na uw besluit start op 24 juni 2023 de termijn voor het indienen van bezwaren.
- Het voorkeursrecht is gedurende 3 jaar geldig. Als binnen deze periode herziening van de Omgevingsvisie door uw raad wordt vastgesteld, en dat is de planning, dan wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd met een aanvullende periode van 3 jaar.
- Binnen deze tweede termijn van 3 jaar zal een bestemmingsplan / omgevingsplan (of bestemmingsplannen / omgevingsplannen voor deelgebieden) moeten worden vastgesteld om het voorkeursrecht te behouden. Gebeurt dat, dan geldt het voorkeursrecht voor 10 jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/omgevingsplan). In de nieuwe Omgevingswet wordt de termijn van 10 jaar wordt aangepast naar een termijn van 5 + 5 jaar.

Communicatie over dit besluit

Wij hebben de eigenaren in het voorkeursrechtgebied via een aangetekende brief geïnformeerd over ons besluit tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op 28 maart jl. Daarnaast is ons besluit in het Gemeenteblad gepubliceerd en hebben wij de pers geïnformeerd. Omdat een voorkeursrechtbesluit vragen bij eigenaren of beperkt zakelijk gerechtigden kan oproepen zijn betrokkenen uitgenodigd voor inloopmomenten. Tijdens deze inloopmomenten kunnen we hen persoonlijk te woord staan en hun vragen één op één beantwoorden. Er is een apart emailadres gemaakt, waar iedereen zijn/ haar vragen over de voorgenomen ontwikkeling en het voorkeursrecht kan stellen. Ook is er de mogelijkheid om een afspraak te maken voor een gesprek met één van de medewerkers van de gemeente. Natuurlijk staan in de brief ook de contactgegevens van de projectmanager.

Over uw besluit tot verlenging van het voorkeursrecht zullen wij de eigenaren wederom via een aangetekende brief informeren. Ook vindt publicatie in het Gemeenteblad plaats.

De omwonenden worden niet afzonderlijk over dit besluit geïnformeerd, aangezien het voor hen geen directe gevolgen heeft. Dat gebeurt als we starten met het participatietraject voor de ruimtelijke invulling.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Raadsvoorstel van, nr.

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft op zich geen financiële gevolgen. Door het besluit moet een eigenaar, wanneer hij zijn eigendom wil verkopen dit eerst bij de gemeente aanbieden. In dat geval zal de gemeente wanneer zij daadwerkelijk tot aankoop over wil gaan, moeten beschikken over gelden daarvoor. Voor het gebied is een grondexploitatie geopend. In de grondexploitatie die bij het projectenboek 2023 aan de raad zal worden voorgelegd is rekening gehouden met inbreng van de particuliere gronden op basis van de marktwaardes. Dat houdt in dat er vanuit de Grondexploitatie Het Ambacht middelen beschikbaar zijn voor eventuele aankoop van percelen.

Burgemeester en wethouders,

mevrouw S. Deelstra
secretaris

de heer K.J.G. Kats
burgemeester

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Lijst met eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden - geanonimiseerd
3. Kaart behorend bij besluit Wvg Het Ambacht
4. Reactienota zienswijzen

Ter inzage

Uw besluit wordt daags na publicatie in het Gemeenteblad ter inzage gelegd. Belanghebbenden (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) worden in de gelegenheid gesteld een bezwaarschrift in te dienen.