

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	34485
Datum	:	12 december 2024
Onderwerp	:	Voornemen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie Park Rijnstroom

Voorstel:

- 1 De stedenbouwkundig visie 'Nieuwe horizonten' als planologische onderlegger voor het gemeentelijk voorkeursrecht vast te stellen.
- 2 Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2024 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een deel van de locatie Park Rijnstroom.
- 3 Te concluderen dat er thans geen wettelijke planologische grondslag aanwezig is (zoals een omgevingsplan of omgevingsvisie) op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
- 4 Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30407074-02 en perceelslijst met nummer PL-30407074-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 17 september 2024.
- 5 Te concluderen dat deze percelen niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
- 6 Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in de omgevingsvisie.
- 7 Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te

leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

- 8 *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of –beschikking aan te passen.*
- 9 M.S. Koppes van team Ontwikkeling Leefomgeving van de gemeente Alphen aan den Rijn te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen (een deel van) de locatie Park Rijnstroom, gelegen ten zuidoosten van de kern van de gemeente Alphen aan den Rijn, worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een herontwikkeling van de locatie verliest, wordt op deze locatie een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd.

Inleiding/aanleiding

In de gemeente Alphen aan den Rijn is over een aantal jaren onvoldoende ruimte om in de eigen woningbehoefte te (blijven) voorzien. Om voldoende woonruimte te kunnen blijven bieden, wordt ook binnenstedelijk binnen de gemeente onderzoek gedaan naar nieuwe locaties om ruimte te bieden aan de grote maatschappelijke opgaven, waaronder woningbouw. Eén van deze locaties betreft Park Rijnstroom. Uitgangspunt is om genoemde locatie te herontwikkelen ten behoeve van de functie wonen met alle bijbehorende voorzieningen.

Het huidige terrein van Horizon bestaat uit verschillende gebouwen, waarvan het merendeel uit paviljoens bestaan en vanuit cultuurhistorische waarde behoud, bescherming van de cultuurhistorische bouwwerken en ensembles het uitgangspunt is. Een klein aantal gebouwen waaronder het grote kantoorgebouw komt wel in aanmerking voor sloop-nieuwbouw.

Voordat de nadere onderzoeken en de plannen voor de woningbouwontwikkeling nader worden uitgewerkt is het noodzakelijk dat de betreffende locatie onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet wordt gebracht. Indien wij dit thans niet doen bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van de locatie, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de woningbouwontwikkeling bemoeilijken. De gemeente heeft reeds signalen ontvangen dat de locatie aan derden wordt aangeboden. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust verder gewerkt kan worden aan de planontwikkeling en de uitvoering van de nadere onderzoeken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in de betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen.

De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de betreffende percelen dienen hun eigendom/beperkt recht op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol bij de herontwikkeling kan worden verstoord. Ook voorkomt het gemeentelijk voorkeursrecht dat op de grondmarkt een dussdanige speculatie optreedt met de grondprijs, waardoor de realisatie van herontwikkelingsplannen op die (te) dure gronden financieel onder druk komt te staan.

Kader

- De onderhavige beschikking betreft een vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) evenals artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

Huidig gebruik/toekomstige bestemming

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie en dat de toegedachte functie een niet-agrarische is.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen is grotendeels maatschappelijk, deels water en deels groen. De toegedachte functie voor de onderhavige locatie is wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. In de onderhavige situatie is sprake van toegedacht afwijkend gebruik en daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Omgevingsplan

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet worden gevormd door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

Omgevingsvisie

Voor de locatie vigeert eveneens de omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef', vastgesteld op 27 januari 2022. In deze omgevingsvisie zijn voor de locatie geen aanwijzingen voor de toegedachte functie c.q. beoogde herontwikkeling gegeven.

De grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (door de gemeenteraad) wordt daarom gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet is opgenomen dat voor vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komt een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een

programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Ten tijde van de raadsbeschikking tot vestiging c.q. bestemming van het gemeentelijk voorkeursrecht zal een (nader uit te werken) stedenbouwkundig plan gereed zijn, zodat een globaal beeld van de beoogde herontwikkeling is vastgelegd.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een omgevingsvisie.

Geen strijd met herhalingsverbod

Verder zijn de percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest. Hierdoor wordt niet in strijd met het herhalingsverbod ex artikel 9.3 Omgevingswet gehandeld.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van het gemeentelijk voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren en beperkt gerechtigden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de belanghebbenden.

Verder is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een belanghebbende tot een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de belanghebbende niet wordt verplicht diens eigendom of beperkt recht te verkopen, de belanghebbende vrij is te bepalen of, en wanneer de belanghebbende tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de belanghebbende in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen de belanghebbende verkoopt en wanneer de belanghebbende en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de mogelijk bestaat om de rechter een oordeel te laten vellen over een reële prijs.

Kanttekening

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Participatie

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het concept-raadsvoorstel/-beschikking, zie ook hierna onder 'Rechtsbescherming'.

Financiële consequenties

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen.

Zolang er nog geen – door de raad – goedgekeurde grondexploitatie voor de uitvoering van het omgevingsplan beschikbaar is en nog niet is gestart met het daadwerkelijk bouwrijp maken van de grond, worden strategische aankopen van gronden gekwalificeerd als ‘terreinen en gronden’ onder de materiële vaste activa (MVA). Die gronden moeten dan worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (aanschaffings- plus bijkomende aankoopkosten) dan wel eventueel lagere marktwaarde bij huidige functie. Dit is conform bestaande waarderingsgrondslagen voor gronden en terreinen onder de MVA.

Op deze gronden wordt niet afgeschreven. Wel worden rentelasten berekend tegen interne rekenrente. Deze lasten moeten binnen de reguliere begroting worden gedekt.

Het is de bedoeling dat de kosten van eventuele aankopen door een latere herontwikkeling van de locatie gedekt worden. Zodra een grondexploitatie wordt geopend zal de geactiveerde boekwaarde worden ingebracht in de grondexploitatie.

Realisatie

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendmaking door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de eigenaren en beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voort op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen de beschikking van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen de beschikking van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen de raadsbeschikking gericht te zijn.

Het concept-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of de concept-raadsbeschikking aan te passen.

Machtiging

Nu dit een nieuwe handeling betreft en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens de raad bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een omgevingsvisie te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Bijlage(n)

- Perceelslijst;
- Grondtekening;
- Kopie publicatie in het Gemeenteblad;
- Format brief aan belanghebbenden en bijlage;
- Stedenbouwkundig visie 'Nieuwe horizonten'

Gewaarmerkte bijlage(n)

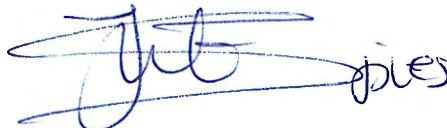
Geen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,



de burgemeester,



Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3448542
Datum	:	12 december 2024
Onderwerp	:	Voornemen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie Park Rijnstroom

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2024,

besluit:

- 1 De stedenbouwkundig visie 'Nieuwe horizonten' als planologische onderlegger voor het gemeentelijk voorkeursrecht vast te stellen.
- 2 Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2024 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een deel van de locatie Park Rijnstroom.
- 3 Te concluderen dat er thans geen wettelijke planologische grondslag aanwezig is (zoals een omgevingsplan of omgevingsvisie) op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
- 4 Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30407074-02 en perceelslijst met nummer PL-30407074-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 17 september 2024.
- 5 Te concluderen dat deze percelen niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
- 6 Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in de omgevingsvisie.
- 7 Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te

leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

- 8 *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of –beschikking aan te passen.*
- 9 M.S. Koppes van team Ontwikkeling Leefomgeving van de gemeente Alphen aan den Rijn te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

Gewaarmerkte bijlage(n):

Geen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van << in te vullen door de Griffie >>.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs. J.A.M. Timmerman

mr. drs. J.W.E. Spies