GEMEENTE NOORDENVELD

Raad d.d. 3-5-21
Besluit: Aangenomen
LGN tegen

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.7/03052021
Zaaknummer: 697556

Roden, 3 mei 2021

Onderwerp
Vestiging voorkeursrecht in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten op gronden in de Oksel Roden

---

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel
Over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de percelen grond die liggen tussen de Maatlanden en De Zulthe te Roden, kadastraal bekend gemeente Roden sectie I nummers 5123, 5125 en 5354

AANLEIDING:
Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte Noordenveld in/voor de kern Roden wordt gewerkt aan de plannen voor het ontwikkelen van een nieuw woongebied met bijbehorende infrastructuur en overige daarbij horende inrichting in het gebied aan de noordzijde van Roden, tussen de Maatlanden en De Zulthe (hierna genoemd: de Oksel Roden). Het is belangrijk dat de gemeente een goede regie kan voeren bij de verdere uitwerking en uitvoering van vorengenoemde plannen. Om de gemeentelijke regierol bij een toekomstige ontwikkeling zo optimaal mogelijk te maken is het van belang dat de gemeente de percelen in het gebied de Oksel Roden bij voorrang in eigendom kan verwerven. Hiermee kan beter voorkomen worden dat de belangen die de gemeente nastreeft doorkruist worden door derden.

U wordt daarom voorgesteld de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing te verklaren zodat de gemeente als eerste het recht heeft om tot aankoop van gronden over te gaan. Het vestigen van het voorkeursrecht in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft als bijkomend voordeel dat, doordat derden de gronden niet kunnen verwerven, in alle openbaarheid gewerkt kan worden aan en gecommuniceerd kan worden over een wijziging van de bestemming(en) in het aan te wijzen gebied, zonder dat daarmee de belangen van de gemeente worden doorkruist.

ALGEMEEN:
Wij wensen bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied de Oksel Roden zelf de regie te voeren om te kunnen komen tot een optimale planologische invulling. In verband daarmee kunt u besluiten om het voorkeursrecht te vestigen, zoals deze is geregeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen "Wvg"). Voor de ontwikkeling en realisering van het toekomstige (bestemmings)plan zullen wij de percelen zoals deze zijn opgenomen in bijgevoegde lijst moeten verwerven. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen voor het gemeentelijk verwervingsbeleid in het voornoemde gebied. Tevens biedt het voorkeursrecht een bescherming

tijdens de verdere planontwikkeling: het voorkomt namelijk ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als speculatie) aan projectontwikkelaars.
In het kort kan het voorkeursrecht als volgt worden samengevat:
Versterking van de gemeentelijke regiefunctie in het plangebied om te kunnen komen tot een optimale planologische invulling. De gemeente wordt in staat gesteld als eerste en met uitsluiting van derden zich een grondpositie in het plangebied te verwerven of die positie te versterken. Hierdoor wordt de regisserende rol van de gemeente bij de ontwikkeling en de uitvoering van het toekomstige bestemmingsplan versterkt. De gemeente wordt een dominante speler in de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Door vestiging van dit recht wordt in de eerste plaats de uitgangspositie van ons als gemeente versterkt. De mogelijkheden tot het voeren van een actieve grondpolitiek nemen toe en daarmee de mogelijkheden tot evenredige toedeling van de gronden enerzijds aan de planologische functies en anderzijds aan realiserende partijen/kopers en gebruikers, verevening van de uitgifteprijs van bouwgronden, het eventueel stellen van voorwaarden bij uitgifte van gronden ten aanzien van de bestemming, gebruik en dergelijke, alsmede verhaal van kosten waardoor de garanties van de economische uitvoerbaarheid in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd zijn.
In de tweede plaats is het voorkeursrecht gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. En tot slot kan in de derde plaats worden gesteld dat het voorkeursrecht een prijsdempend effect kan hebben op de verkoopprijzen van gronden. Het voorkeursrecht voorkomt in elk geval prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen. Buitensporige grondprijsstijgingen kunnen door het voorkeursrecht worden tegengegaan.
Ter uitvoering van de genoemde regierol en maximaal kostenverhaal is het voor ons van groot belang om een goede onderhandelingspositie met betrekking tot de gronden te hebben. Om die reden is het noodzakelijk om tot vestiging van het voorkeursrecht op de in het plangebied gelegen percelen over te gaan.
Door inschrijving van het voorkeursrecht in het daartoe bestemde publiekrechtelijke beperkingenregister van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bij het Kadaster zal een akte van levering voor een eigendom of zakelijk recht in het plangebied niet worden ingeschreven tenzij een verklaring van burgemeester en wethouders kan worden overlegd waaruit blijkt dat wij van aankoop afzien. Zonder een dergelijke verklaring van burgemeester en wethouders kan het eigendom of het zakelijk recht niet overgaan op een derde.

VOORWAARDEN WVG:
De Wvg stelt een aantal nadere eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 (en ook artikel 6) Wvg, waarvan de belangrijkste zijn dat er sprake moet zijn van een toekomstige niet agrarische bestemming en een toekomstige bestemming die afwijkt van het huidige gebruik.

Er zal niet eerst een structuurvisie voor de Oksel Roden opgesteld worden maar direct een nieuw bestemmingsplan. In een nieuw bestemmingsplan zal onder meer gebruik mogelijk gemaakt worden ten aanzien van woningbouw, verkeer/infrastructuur en groen.

Alleen gronden waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming komen voor een aanwijzing in aanmerking. Het huidige gebruik en de toekomstige bestemming zijn, volgens de wetsgeschiedenis en de rechtspraak, eveneens van elkaar afwijkend als de toekomstige bestemming vergelijkbaar maar beter of intensiever is dan het huidig gebruik.

Uw raad is bevoegd om op grond van een met redenen omkleed raadsbesluit het voorkeursrecht op grond van een toegedachte bestemming te vestigen voor een periode van 3 jaren. Dit voorstel waarin de redenen voor een wijziging van de bestemming staan aangegeven geven, indien u deze tot de uwe maakt, voldoende zicht op de nieuwe toegedachte bestemming.

Daarnaast staat in artikel 9c Wvg ook de eis genoemd dat ten aanzien van de betreffende percelen grond de afgelopen twee (2) jaren geen aanwijzing heeft gegolden in de zin van de Wvg (niet lettend op de voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders als voorbereiding op uw besluit). Voor de percelen zoals aangeven op de bij dit voorstel behorende tekening en perceellijst met daar genoemde kadastrale aanduidingen, oppervlakten en namen van eigenaren en zakelijk gerechtigden geldt dat hieraan voldaan wordt.

Uitgaande van de thans gekozen procedure in het kader van de Wvg kan het voorkeursrecht voor de gemeente gedurende de navolgende maximale termijnen gevestigd blijven:

1. ingevolge artikel 6 Wvg: op basis van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders, gedurende drie (3) maanden;
2. ingevolge artikel 5 Wvg: mits binnen de hiervoor genoemde drie maanden genomen, op basis van het besluit van uw Raad, gedurende drie (3) jaren;
3. ingevolge artikel 3 Wvg: mits binnen de hiervoor genoemde drie jaren genomen, op basis van het besluit van uw Raad om het bestemmingsplan vast te stellen, gedurende tien (10) jaren.

Dit voorstel heeft betrekking op de onder 2. genoemde mogelijkheid. Van de onder 1. genoemde mogelijkheid is reeds gebruik gemaakt door het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 23 maart 2021.

BELANGENAFWEGING:

De gemeente krijgt met de vestiging van het voorkeursrecht in de zin van de Wvg betere mogelijkheden om te komen tot een goede inrichting van de Oksel Roden, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover het zwaarwegend belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en de zakelijk gerechtigden van de aan te wijzen percelen. De wetgever heeft door vaststelling van de Wvg reeds geconstateerd dat er situaties zijn waarin het gemeentelijk belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en de zakelijk gerechtigden en heeft met het oog daarop in de Wvg de bevoegdheid geboden een voorkeursrecht te vestigen. Daarnaast heeft de rechter bepaald dat de algemene afweging ten aanzien van mogelijke financiële belangen van de eigenaren en de zakelijk gerechtigden reeds door de wetgever is gemaakt en niet hoeft te worden betrokken in de afweging bij de besluitvorming.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Mede gelet op het feit dat de Wvg de eigenaren en de zakelijk gerechtigden niet verplicht de gronden te koop aan te bieden en een groot aantal waarborgen biedt ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden (onder andere prijsvaststelling via de rechtbank; mogelijkheid schadevergoeding in bepaalde gevallen) menen wij dat het belang van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar weegt dan het belang van de gemeente en dat de voor belanghebbenden nadelige gevolgen van het besluit niet onevenredig zijn in verhouding met het met het besluit te dienen algemeen belang.

CONSEQUENTIES EIGENAREN/ZAKELIJK GERECHTIGDEN:

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en zakelijk gerechtigden van het aangewezen perceel, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen).

Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar zelf wil verkopen, is hij/zij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Voor het overige blijft het eigendomsrecht of zakelijke recht onaangetast.

VOORAFGAANDE BESLUITVORMING EN ZIENSWIJZEN:
Het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 23 maart 2021 en het op basis van artikel 6 Wvg vestigen van het voorkeursrecht gevolgd door de publicatie daarvan in de Staatscourant van 24 maart 2021 had tot gevolg dat het voorkeursrecht voor een periode van drie maanden werd gevestigd. Indien uw Raad de beschermende werking van het voorkeursrecht wenst te continueren dient uw Raad binnen de voornoemde termijn, derhalve voor 23 juni 2021, daartoe te besluiten.

Het ontwerpraadsvoorstel met ontwerpraadsbesluit aan uw Raad heeft drie (3) weken ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

FINANCIËLE GEVOLGEN:
Op grond van de Wvg is de eigenaar en beperkt gerechtigde verplicht zijn eigendom/beperkte zakelijk recht aan te bieden aan de gemeente. De gemeente neemt een beginselbesluit tot aankoop of ziet af van aankoop. Indien er een beginselbesluit tot aankoop is genomen en partijen komen tot overeenstemming (al dan niet na deskundigen advies en rechterlijke toetsing) zal de gemeente genoodzaakt zijn de "werkelijke waarde" (marktwaarde) voor het eigendom/beperkte recht te betalen. Aan de raad zal ten tijde van de aankoop om krediet worden gevraagd. Door de vestiging van het voorkeursrecht is derhalve niet besloten tot aankoop of een koopsom.

COMMUNICATIE EN VERVOLG:
Uw besluit zal na de raadsvergadering bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en via Bekendmakingen, één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en verder op de gebruikelijk wijze. Eigenaren en rechthebbenden zullen bij aangetekend schrijven worden geïnformeerd over uw besluit.
Tegen uw besluit staat bezwaar en beroep open. Eventuele bezwaren tegen het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 23 maart 2021 zullen op grond van artikel 6 lid 3 Wvg na uw besluit worden opgevat als zijnde tevens gericht tegen uw besluit.

Ter inzage liggende stukken

- Collegebesluit van 23 maart 2021 met daarbij horende bijlagen.
- Perceellijst met kadastrale aanduiding, oppervlakten en namen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd.
- Tekening waarop de percelen van de perceellijst zijn weergegeven.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Klaas Smid, burgemeester Marinus van der Wal, directeur – secretaris



Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de oordeelsvormende vergadering van 28 april 2021.

Dit voorstel wordt geagendeerd voor de besluitvormende vergadering van 3 mei 2021.

J. ten Hoor, voorzitter H. Huttinga, griffier

No: 5.7/03052021
Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten op gronden in de Oksel Roden

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 maart 2021;

gelet op artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de overige artikelen van die wet, het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 en de Algemene wet bestuursrecht,

B E S L U I T

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, voor een periode van maximaal drie (3) jaren, de percelen grond die liggen tussen de Maatlanden en De Zulthe te Roden, kadastraal bekend gemeente Roden sectie I nummers 5123, 5125 en 5354, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening en perceellijst, aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Dit met de aantekening dat deze percelen in ieder geval de afgelopen 2 jaren niet zijn aangewezen op grond van een van de mogelijkheden die de Wvg biedt (behoudens de aanwijzing op grond van artikel 6 van de Wvg door het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 maart 2021);
2. Dit besluit met bijlagen kosteloos ter inzage te leggen op het gemeentehuis gedurende de openingstijden en buiten deze openingstijden op afspraak;
3. Dit besluit bekend te maken door publicatie in de Staatscourant en via Bekendmakingen, één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en verder op de gebruikelijk wijze;
4. De eigenaren en zakelijk gerechtigden als genoemd in de bij dit besluit gevoegde perceellijst bij aangetekend schrijven over dit besluit te informeren;
5. Dit besluit te laten inschrijven in het daartoe bestemde publiekrechtelijke beperkingenregister van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bij het Kadaster;
6. Burgemeester en wethouders voor het overige te belasten met de uitvoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten en dit besluit.

Roden, 3 mei 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

K. Smid, voorzitter

H. Huttinga, griffier