



**Aanwijzing
Wet voorkeursrecht gemeenten
Braassemerland
Nota van beantwoording zienswijzen**

Januari 2022

Het conceptvoorstel aan de raad met de bijbehorende stukken hebben vanaf 9 december 2021 voor vier weken ter inzage gelegen. Hierover is een publicatie geplaatst in het Gemeenteblad en in Leidsch Dagblad, met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid hebben vier belanghebbenden gebruik gemaakt. Hieronder volgt per binnengekomen zienswijze de strekking ervan, gevolgd door een reactie per zienswijze.

1. Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

Indiener is eigenaar van het perceelsgedeelte dat in het besluit is aangewezen en wordt daarom gezien als belanghebbende. De zienswijze is op tijd door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

Strekking van de zienswijze

Indiener heeft zonder opgaaf van motivatie aangegeven tegen het besluit van het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op zijn eigendom te zijn. Daarbij geeft de indiener aan dat hij eerder een zienswijze heeft ingediend en bezwaar heeft gemaakt tegen het Exploitatieplan Braassemerland.

Reactie op de zienswijze

De strekking van de zienswijze is dat het gemeentelijk voorkeursrecht de indiener beperkt in diens eigendomsrecht, specifiek op de mogelijkheid het eigendom aan anderen dan de gemeente te vervreemden. Dit is juist, maar dit is ook de bedoeling van (de vestiging van) het gemeentelijk voorkeursrecht. De gemeente beoogt met het gemeentelijk voorkeursrecht immers een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende plangebied te verkrijgen. Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt en versterkt de gemeente de door haar gewenste regierol bij het realiseren van ruimtelijke woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen in het plangebied.

Het feit dat de indiener eerder een zienswijze heeft ingediend en bezwaar heeft gemaakt tegen het Exploitatieplan Braassemerland doet niet ter zake voor de behandeling van deze zienswijze en heeft geen (juridische) consequenties.

2. Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

Indiener is eigenaar van een perceelsgedeelte dat in het besluit is aangewezen en wordt daarom gezien als belanghebbende. De zienswijze is op tijd door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

Strekking van de zienswijze

Indiener geeft aan dat de grens voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht midden over zijn perceel loopt. Hierdoor komt het geplande woongebied te dicht bij de woning van de indiener en zal het woongenot van de indiener en de waarde van zijn eigendom negatief beïnvloed worden.

Daarnaast is de indiener van mening dat de infrastructuur in Roelofarendsveen ontoereikend is voor een dergelijk woonproject. De voorkeur van de indiener gaat uit naar het aanleggen van een natuurgebied in plaats van woningbouw.

Reactie op de zienswijze

Indiener geeft terecht aan dat het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd op een gedeelte van een perceel van de indiener. Reden hiervoor is dat dit gedeelte van het perceel van de indiener in gebruik is als grasland en de gemeente een woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen ter plaatse voorziet.

Aan het gedeelte van het perceel is dan ook op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Wonen – uit te werken 2" toegekend. *(De voor 'Wonen - Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep; maatschappelijke voorzieningen; recreatieve voorzieningen; watersport voorzieningen; ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': tevens voor een gemaal; met de daaraan ondergeschikt: parkeervoorzieningen, mede ten behoeve van de jachthaven; (ontsluitings-)wegen en paden; groenvoorzieningen; voorzieningen van openbaar nut; speelvoorzieningen; met de daarbij behorende: tuinen, water, terreinen en erven.)*

Binnen deze bestemming zijn dus, naast wonen, ook de daarbij behorende voorzieningen (zoals onder meer recreatieve-, groen- en ontsluitingsvoorzieningen) mogelijk. Op dit moment is nog niet zeker of het met voorkeursrecht belaste perceelsgedeelte daadwerkelijk bebouwd wordt met woningen omdat het nog niet mogelijk en zelfs onwenselijk is alle deelgebieden tot in detail te beschrijven. Dit zal de verdere planvorming moeten uitwijzen. De uitwerking van het vigerend bestemmingsplan kent een eigen besluitvormingstraject, met daarbij de door de wet toegekende inspraak- en bezwaarmogelijkheden.

Verder heeft de gemeente er bewust voor gekozen om het gedeelte van het perceel waarop de woning is gesitueerd, niet te belasten met het voorkeursrecht. De indiener hoeft dus niet bij een voorgenomen vervreemding van dit gedeelte van het perceel met daarop de woning, deze als eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Dit is anders bij het wel met voorkeursrecht aangewezen gedeelte van het perceel. Bij een voorgenomen vervreemding daarvan dient de indiener diens betreffende eigendom wel als eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Voor het bepalen van de waarde van het gedeelte van het perceel zijn de maatstaven als bedoeld in de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet van toepassing. Het betreft de werkelijke waarde, ofwel de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waardebepalende factoren, waaronder de vigerende bestemming. Indiener staat het uiteraard ook vrij om een planschadeclaim in te dienen.

Ten aanzien van de mening van indiener voor wat betreft de ontoereikende infrastructuur, merkt de gemeente op dat dit een zienswijze van planologisch aard is en geen zienswijze op het voornemen tot het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. Het kenbaar maken van dergelijke zienswijzen en de behandeling daarvan heeft plaatsgevonden tijdens de procedure tot de totstandkoming van het bestemmingsplan en dient plaats te vinden tijdens de verdere uitwerking daarvan. Voor behandeling van deze zienswijze is in het kader van de behandeling van zienswijzen tegen de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht dan ook geen plaats.

3. Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

Indiener is eigenaar van een in het besluit aangewezen perceel en perceelsgedeelte, bestaande uit een tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning en dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is op tijd door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

Strekking van de zienswijze

Indiener voert aan dat het gevestigde voorkeursrecht een belemmering vormt voor diens bedrijfsvoering. De indiener wordt in vrijheid beperkt en bij verkoop zou economische schade kunnen plaatsvinden, omdat de gemeente in eerste instantie de enige koper is.

Daarnaast zorgt het gevestigde voorkeursrecht voor onzekerheid. Op het moment dat er investeringen gedaan moeten worden zal meegewogen moeten worden of deze investeringen 'nut' hebben. De gemeente geeft namelijk nu niet aan wanneer zij het eigendom van indiener wil kopen. Indiener verzoekt de gemeente de aanwijzing in te trekken.

Reactie op de zienswijze

Het gemeentelijk voorkeursrecht kan een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering c.q. de bedrijfsontwikkeling in die zin, dat schaalvergroting door het verwerven van aangrenzende gronden niet meer mogelijk is. Dit is ook logisch, gezien het feit dat aan het plangebied een niet-agrarische woonbestemming is toegekend.

De bedrijfsvoering van de indiener kan op de onderhavige kadastrale percelen, ondanks het gemeentelijk voorkeursrecht, voorlopig normaal blijven plaatsvinden. Het gevestigde voorkeursrecht verplicht de indiener niet tot verkoop. Dat er door het gemeentelijk voorkeursrecht zelf waardevermindering/schade zal ontstaan, is niet aannemelijk.

Wanneer de indiener het betreffende kadastrale perceel en perceelsgedeelte wil vervreemden, zal indiener een daartoe strekkend verzoek moeten doen aan het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens dienen het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken te besluiten of zij al dan niet in onderhandeling met indiener wenst te treden over de aankoop van het aangeboden. Met een dergelijk besluit zal de gemeente dus aangeven of zij bereid is om de voornoemde onderhandelingen te starten. Bij een zogeheten (positief) beginselbesluit kunnen de onderhandelingen en een mogelijke verkoop plaatsvinden, waarbij de onzekerheid van indiener mogelijk kan worden weggenomen.

Voor het bepalen van de waarde van het perceel zijn de maatstaven als bedoeld in de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet van toepassing. Het betreft de waarde in het economisch verkeer, ofwel de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waardebepalende factoren, waaronder de vigerende bestemmingen. De indiener heeft verder de mogelijkheid om de gemeente schriftelijk te verzoeken de rechtbank een oordeel over de prijs c.q. de waarde te laten uitbrengen.

Het bepalen van de waarde van het betreffende kadastrale perceel en perceelsgedeelte bij eventuele verkoop is derhalve met voldoende zekerheden omgeven, waardoor niet valt in te zien dat het gemeentelijk voorkeursrecht zelf tot waardevermindering/schade voor indiener zou leiden.

Ten slotte merkt de gemeente op dat de ontwikkeling van Braassemerland nog een geplande resterende looptijd van circa 8 jaar (2030) heeft en daardoor ook een fasering in deelgebieden kent. Aangezien het op dit moment onmogelijk en onwenselijk is alle deelgebieden tot in detail te beschrijven, is er daarom gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Hierin wordt de hoofdrichting bepaald en de randvoorwaarden voor de uitwerking van de deelgebieden. Bij die uitwerking kan rekening worden gehouden met gewijzigde omstandigheden, bijvoorbeeld ten aanzien van woningtypen, als marktonderzoek daartoe aanleiding geeft. De uitwerkingen kennen een eigen besluitvormingstraject, met daarbij de door de wet toegekende inspraak- en bezwaarmogelijkheden. Voor het met voorkeursrecht belaste perceel en perceelsgedeelte van indiener is een bestemming toegekend die afwijkt van het huidige gebruik. Ter plaatse is dus een ontwikkeling voorzien, waardoor aan de formele vestigingsvereisten is voldaan en dus niet aan diens verzoek worden meegewerkt om de aanwijzing van het perceel en perceelsgedeelte in te trekken. Mocht uit de nadere uitwerkingen blijken dat deze gronden niet benodigd zijn voor de beoogde ontwikkeling, dan zal het college van burgemeester en wethouders tot intrekking van het voorkeursrecht overgaan.

4. Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

Indiener is eigenaar van een in het besluit aangewezen perceel en dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is op tijd door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

Strekking van de zienswijze

Indiener heeft twee vragen met bijbehorende toelichting in zijn zienswijze geformuleerd. Deze luiden als volgt:

Vraag 1: Bestaat er met het vestigen van dit voorkeursrecht een redelijke balans tussen de belangen van de gemeente Kaag en Braassem enerzijds en de belangen van ons als eigenaar van de grond? Kortom, hoe verhoudt zich het collectieve belang dat gemoeid is met het vestigen van dit voorkeursrecht tot ons individuele belang?

Met betrekking tot vraag 1 merkt indiener verder op dat de gemeente het gebied wil ontwikkelen en de bestemming van de grond wil wijzigen, en suggereert dat zelfrealisatie een mogelijkheid is. De gemeente hoeft geen voorkeursrecht toe te passen om te onteigenen. De grond wordt door het voorkeursrecht niets meer of minder waard, maar als de waarde zou stijgen, waarom zou alleen de gemeente dan profiteren? Belanghebbenden geven verder aan dat ze plannen hebben om de grond zelf te ontwikkelen, maar dat de gemeente geen medewerking verleent en hen "gijzelt" met twijfelachtige en niet onderbouwde gegevens.

Vraag 2: Is het vestigen van een voorkeursrecht voor (opnieuw) tien jaar proportioneel?

Met betrekking tot vraag 2 merkt indiener op dat indiener de afgelopen drie jaar de grond hadden kunnen verkopen, maar dit niet heeft gedaan. Indiener acht het vestigen van een voorkeursrecht voor een nieuwe periode van tien jaar disproportioneel en verzoekt het voorkeursrecht in te trekken.

Reactie op de zienswijze

Beantwoording vraag 1.

Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht is het algemeen belang afgewogen tegen het individueel belang.

De plicht uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht die op de eigenaren, zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden ligt, rust naar de mening van de gemeente niet onevenredig zwaar op hen, in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Hierbij is dan wel meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen en perceelsgedeelten;
- de Wvg 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;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Daarbij is dit instrument bedoeld om woningbouw te realiseren voor (toekomstige) inwoners van de gemeente (lees: volkshuisvesting, een algemeen belang).

De gemeente wil eerst proberen om de benodigde percelen en perceelsgedeelten die nodig zijn voor de ontwikkeling via de minnelijke weg aan te kopen. Lukt dit onverhoopt niet, dan kan als laatste middel (ultimum remedium) het onteigeningsinstrument inzetten. Hiervan is op dit moment dus nog geenszins sprake.

Zelfrealisatie is in beginsel mogelijk wanneer een eigenaar bereid en in staat is om de aan diens gronden gegeven bestemmingen zelf te realiseren. De grondeigenaar dient daarbij, al dan niet samen met anderen, over voldoende aaneengesloten grond te beschikken om een zelfstandig onderdeel van het bestemmingsplan te kunnen realiseren en dient over voldoende kennis, ervaring en financiële middelen te beschikken om (dat deel van) het bestemmingsplan ook daadwerkelijk conform de wensen en de planning van de gemeente te realiseren.

Zelfrealisatie staat los van de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht. Ook na een vestiging kan indiener tot (zuivere) zelfrealisatie kan overgaan. Indien de indiener zichzelf bereid en in staat acht om op de door de gemeente voorgestane wijze ontwikkeling te realiseren, dan treedt de gemeente graag in gesprek om te bezien of tot afspraken gekomen kan worden. De gemeente ziet derhalve niet in dat de belangen van de indiener met de vestiging van het voorkeursrecht zijn geschaad.

Het voorkeursrecht is dan ook niet gevestigd om (zuivere) zelfrealisatie tegen te gaan, maar om de gemeentelijke regierol bij de beoogde ontwikkeling te behouden en te versterken. Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt voorkomen dat derde (ongewenste en mogelijk speculatieve) partijen

posities in het plangebied innemen. Zoals opgemerkt is het voorkeursrecht een passief instrument, als de indiener niet tot verkoop van zijn met voorkeursrecht belaste perceel wenst over te gaan, is de indiener daar geenszins toe verplicht.

Voor wat betreft de prijsontwikkeling merkt de gemeente op dat een eventuele meerwaarde van de gronden niet aan de gemeente toekomt, maar juist aan de eigenaren. Het zijn immers de eigenaren die na verkoop in het kader van het gevestigde voorkeursrecht een bedrag ontvangen. Het betreft de werkelijke waarde, ofwel de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waarde-bepalende factoren, waaronder de vigerende (in de regel lucratieve) (woon)bestemming.

Beantwoording vraag 2.

Het voor de tweede maal vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op het perceel van indiener vindt zijn oorsprong in de kredietcrisis van 2008 – 2014 en in de grootte van het gebied. Het was immers onmogelijk, toen de ontwikkeling enkele jaren geleden weer ter hand werd genomen, om alles in een keer op de schop te gooien. Daarbij acht de gemeente het vestigen van een voorkeursrecht vanuit haar regiefunctie – ook voor een tweede maal - noodzakelijk. Dit is wettelijk toegestaan, maar neemt niet weg dat de gemeente begrijpt dat dit voor indiener onprettig is. Desgewenst kunnen in een persoonlijk gesprek met indiener de motivering c.q. overwegingen om nogmaals tot vestiging van het voorkeursrecht over te gaan, worden toegelicht.

Volledigheidshalve merkt de gemeente op dat het voorkeursrecht niet voor een periode van tien jaar is gevestigd, maar eindigt van rechtswege tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019', te weten op 25 juli 2029.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er zienswijzen zijn ingediend, maar dat er geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het conceptraadsbesluit aan te passen.