



Datum besluit B&W 27 augustus2024
Forumverg. d.d. 10 september 2024
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) M. Wit – Energie(transitie), Openbare Ruimte, Milieu en
Duurzaamheid, Volksgezondheid, Kunst en Cultuur
Redacteur A. Hatzman
Doorkiesnummer
Domein / Team
Corsanummer 24.057789

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vestiging voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 aanhef en sub c Omgevingswet
2. Voorstel
 1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 27 juni 2024 inhoudende een besluit van het college tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie G, nr. 2561, op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet;
 2. Op basis van artikel 9.1 lid 1 aanhef en sub c Omgevingswet een voorkeursrecht ten name van de gemeente Rijswijk te vestigen op perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie G, nr. 2561 gelegen aan de Koopmansstraat 5 / 5a zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1 (grondtekening 2024-G-006b).
 3. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en-besluit aan te passen.
 4. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van 27 juni 2024 van het college welk besluit van rechtswege verval, zodra dit raadsbesluit ingaat.
 5. Voor de percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een addendum ontwikkelkader of een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
 6. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze zorg te dragen door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal via www.officielebekendmakingen.nl en van deze digitale terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het Gemeentebled en;
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.



3. Inleiding

In het ontwikkelkader Havenkwartier is vastgesteld dat het Havenkwartier transformeert naar een werk-woongebied. De vuurwerkhaf past daar niet in. Voor de concrete invulling van het Havenkwartier worden per deelgebied ruimtelijke procedures gevoerd. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. Met de vestiging van het vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt op het betreffende perceel c.q. een eerste recht van koop op het in het besluit betrokken perceel.

4. Beoogd effect

Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt het algemeen belang gediend. De gemeente kan dan de openbare kade en de gebouwen conform ontwikkelkader waarborgen en de problemen op het gebied van externe veiligheid kunnen worden weggenomen.

5. Argumenten

De gemeente wil voorkomen dat de grond aan de Koopmansstraat 5/5a te Rijswijk door de huidige eigenaar wordt vervreemd aan derden, waardoor de gemeente grip op de ontwikkeling van het gebied verliest. Om die reden is het wenselijk een vervroegd gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Het college vestigt bij voorkeursrechtbeschikking een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. De voorlopige voorkeursrechtbeschikking geldt voor 3 maanden na inschrijving daarvan in de openbare registers in het Kadaster. Binnen deze termijn dient deze voorkeursrechtbeschikking door de raad te worden opgevolgd door de vestiging van een vervroegd voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1, aanhef en sub c Omgevingswet. Dit besluit ligt middels dit raadsvoorstel aan u voor.

Met de aankoop kan dan de openbare kade conform ontwikkelkader worden gerealiseerd. Met het verkleinen van de milieucirkel, danwel verwijderen van de vuurwerkhaf worden ook de problemen als gevolg van externe veiligheid opgelost. De inzet is gericht op het verwijderen van de vuurwerkhaf.

6. Zienswijzen

Het concept-voorstel aan de raad en de daarbij behorende stukken zijn aan de belanghebbende toegestuurd. Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat er geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en het concept-raadsbesluit aan te passen.

7. Kanttekeningen

Een voorkeursrecht is een inbreuk op de vrijheid van de rechthebbende om vrij over zijn grond of recht te beschikken. Een voorkeursrecht beperkt rechthebbenden met wie zij kunnen handelen. Wel zal de gemeente bij interesse een marktconforme vergoeding moeten betalen. Op dit moment zijn we al minnelijk in gesprek over aankoop, maar weten we ook dat derden zich gemeld hebben.



Een voorkeursrecht heeft geen effect als de rechthebbende niets wil. Een rechthebbende die niet wil verkopen of vervreemden of een recht wil vestigen hoeft zich niets aan te trekken van een voorkeursrecht. Wel zorgt de gemeente ervoor dat zij als eerste aan zet is.

1. *De raad moet binnen 3 maanden het voorlopig voorkeursrecht van het college laten opvolgen door een vervroegd voorkeursrecht, anders vervalt het voorkeursrecht tussentijds.*

Conform artikel 9.4 lid 4 Omgevingswet vervalt het voorlopig voorkeursrecht van het college van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan, tenzij vóór dit tijdstip door de gemeenteraad het vervroegde voorkeursrecht is gevestigd ex artikel 9.1 lid 1, aanhef en sub c Omgevingswet is genomen. De werkingsduur van ten hoogste drie maanden, is te rekenen vanaf de datum van de inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers van het Kadaster. Dit moet binnen 4 dagen na bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking gebeuren. Indien de raad het vervroegde voorkeursrecht vestigt, dan moet binnen 3 jaar na het ingaan daarvan door de gemeenteraad een omgevingsvisie of een programma zijn vastgesteld, waarin de functie is toegedacht waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. In dat geval loopt het voorkeursrecht nog maximaal 3 jaar door. Vervolgens dient een (wijziging van het) omgevingsplan te worden vastgesteld waarin de beoogde functie is toegedeeld. Op basis van het omgevingsplan blijft het voorkeursrecht nog maximaal 5 jaar van kracht, met een mogelijkheid van verlenging met nogmaals 5 jaar.

2. *Opstellen wijziging van omgevingsvisie of omgevingsplan*

Zonder het opstellen van een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan vervalt het voorkeursrecht. De (be)vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft een geldigheidsduur van in totaal 3 jaar tenzij er in de tussentijd een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de ontwikkeling van het gebied nader wordt vormgegeven. Een addendum ontwikkelkader voor fase 2 kan als wijziging omgevingsplan worden vastgesteld. Ook is het mogelijk om direct een wijziging omgevingsplan op te stellen voor dit stuk grondgebied. Dit is overigens niet binnen deze termijn nodig als de grond op tijd is aangekocht.

7. Financiën

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Dat kan veranderen als de percelen waarop het voorkeursrecht rust aan de gemeente worden aangeboden. De gemeente dient dan binnen zes weken te beslissen of zij wil aankopen. Komen partijen er vervolgens uit over de prijs en voorwaarden, dan heeft het voorkeursrecht uiteraard wel financiële consequenties.

8. Vervolg

Een voorkeursrecht kan de gemeente ook dwingen tot actie op een moment dat deze niet uitkomt. Als een rechthebbende zijn (eigendoms)recht aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten. Er is Rijkssubsidie voor het Havenkwartier verkregen. Deze kan deels de dekking zijn indien tot aankoop wordt overgegaan. Er is een beperkt risico dat indien niet aan alle voorwaarden van de Rijkssubsidie wordt voldaan, (een deel van) de subsidie moet worden terugbetaald.



9. Communicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan de eigenaar en eventuele overige belanghebbenden. Tevens dient op grond van art. 6 Bekendmakingswet een kennisgeving plaats te vinden in het Gemeenteblad. Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen 4 dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Naast bekendmaking wordt het besluit gedurende de bezwaartermijn op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis, daarnaast is het digitaal in te zien via www.officielebekendmakingen.nl

10. Bijlagen

1. Tekening
2. Brief belanghebbende inclusief bijlagen waaronder uittreksel kadaster Eigendomsinformatie

Corsanr. 24.063022

Corsanr. 24.057899

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 september 2024
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 27 augustus 2024

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 27 juni 2024 inhoudende een besluit van het college tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie G, nr. 2561, op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet;
2. Op basis van artikel 9.1 lid 1 aanhef en sub c Omgevingswet een voorkeursrecht ten name van de gemeente Rijswijk te vestigen op perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie G, nr. 2561 gelegen aan de Koopmansstraat 5 / 5a zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1 (grondtekening 2024-G-006b).
3. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en -besluit aan te passen.
4. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van 27 juni 2024 van het college welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
5. Voor de percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een addendum ontwikkelkader of een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
6. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze zorg te dragen door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal via www.officielebekendmakingen.nl en van deze digitale terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad en;
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 24 september 2024

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin