

ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies: S. Servais-Kamps	Zaaknummer 2426890	Afdeling: Samenleving	Datum: 3-11-2020
Onderwerp: Aanwijzing Wet Voorkeursrecht Gemeenten			

Voorstel tot besluit:

- Op grond van het bepaalde in artikel 2 juncto artikel 6 lid 1 sub a Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een gedeelte ter grootte van 44.130 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K, nummer 2839 voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de aantekening dat aan het hiervoor genoemde perceelsgedeelte een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De gewaarmerkte kaart met nummer J7_7 d.d. 20 oktober 2020 (bijlage) en de bijbehorende lijst (bijlage) vast te stellen als zijnde de in artikel 3, tweede en derde lid, van de Wvg vereiste kadastrale aanduiding van de in de voorlopige aanwijzing betrokken gronden, alsmede de grootte daarvan en de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 26 oktober 2020.
- De voorlopige aanwijzing van de gronden kenbaar te maken op de wijze zoals opgenomen in artikel 7 van de Wvg, dat wil zeggen publicatie in de Staatscourant en het gemeenteblad, alsmede de eigenaar van het perceel en de rechthebbenden van de op dat perceel rustende, beperkte rechten, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende lijst door middel van een aangetekende brief van dit besluit op de hoogte te brengen.
- Op grond van het bepaalde in artikel 2 juncto artikel 4 lid 1 sub a de raad voor te stellen om de sub 1 genoemde gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de aantekening dat aan het hiervoor genoemde perceelsgedeelte een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De gewaarmerkte kaart J7_7 d.d. 20 oktober 2020 en de bijbehorende lijst, houdende de kadastrale aanduiding van het door de raad in de aanwijzing betrokken gronden, alsmede de grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 26 oktober 2020.
- Ingevolge artikel 55 lid 1 Gemeentewet geheimhouding op te leggen ten aanzien van dit besluit, inclusief de bijlagen, op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel b en onderdeel g van de Wet openbaarheid van bestuur, tot en met de dag na publicatie van de voorlopige aanwijzing in de Staatscourant;
- De raad voor te stellen de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van deze aanwijzing Wet Voorkeursrecht Gemeenten, op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Advies secretaris:

Te bespreken

Beslissing

Conform advies besloten

Document	Openbaar	Alleen invullen indien geheim					
		reden (art. 10 WOB)	tot hoelang		bekrachtiging raad		
Besluit	Nee	lid 2 sub b en g	na publicatie Staatscourant		Ja		
Adviesnota	Nee	lid 2 sub b en g	na publicatie Staatscourant		Ja		
Bijlage(n)	Nee	lid 2 sub b en g	na publicatie Staatscourant		Ja		

Bijzondere aspecten	Nee	B&W verg.d.d. 10.11.2020	RM	AT	LvA	NK	HD
Portefeuillehouder	Harrie Dijkhuizen	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, Ruimte	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Geen						

Bijlage(n)- Kaart J7_7 d.d.
20 oktober 2020

- Lijst met eigenaren van het perceel

Voorstel tot besluit

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2 juncto artikel 6 lid 1 sub a Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een gedeelte ter grootte van 44.130 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K, nummer 2839 voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de aantekening dat aan het hiervoor genoemde perceelsgedeelte een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De gewaarmerkte kaart met nummer J7_7 d.d. 20 oktober 2020 (bijlage) en de bijbehorende lijst (bijlage) vast te stellen als zijnde de in artikel 3, tweede en derde lid, van de Wvg vereiste kadastrale aanduiding van de in de voorlopige aanwijzing betrokken gronden, alsmede de grootte daarvan en de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 26 oktober 2020.
2. De voorlopige aanwijzing van de gronden kenbaar te maken op de wijze zoals opgenomen in artikel 7 van de Wvg, dat wil zeggen publicatie in de Staatscourant en het gemeenteblad, alsmede de eigenaar van het perceel en de rechthebbenden van de op dat perceel rustende, beperkte rechten, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende lijst door middel van een aangetekende brief van dit besluit op de hoogte te brengen.
3. Op grond van het bepaalde in artikel 2 juncto artikel 4 lid 1 sub a de raad voor te stellen om de sub 1 genoemde gronden aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de aantekening dat aan het hiervoor genoemde perceelsgedeelte een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De gewaarmerkte kaart J7_7 d.d. 20 oktober 2020 en de bijbehorende lijst, houdende de kadastrale aanduiding van het door de raad in de aanwijzing betrokken gronden, alsmede de grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 26 oktober 2020.
4. Ingevolge artikel 55 lid 1 Gemeentewet geheimhouding op te leggen ten aanzien van dit besluit, inclusief de bijlagen, op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel b en onderdeel g van de Wet openbaarheid van bestuur, tot en met de dag na publicatie van de voorlopige aanwijzing in de Staatscourant.
5. De raad voor te stellen de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van deze aanwijzing Wet Voorkeursrecht Gemeenten, op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Inleiding

In de Structuurvisie Soest 2009-2030 is het gebied Koninginnelaan / Regentesselaan aangewezen als mogelijke locatie voor woningbouw. Daarbij is als uitgangspunt genomen alleen binnen de rode contour te bouwen. De locatie is daarna niet tot ontwikkeling gekomen.

Direct naast de locatie ligt het woonwagencentrum Meent. De gemeente Soest is hiervan eigenaar en is verhuurder van de woonwagendplaatsen. In 2019 is een inventarisatie van de huidige situatie uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan heeft het college in mei 2019 besluiten genomen over het uitvoeren van korte termijnmaatregelen om de brandveiligheid te verbeteren en het met prioriteit verder uit laten werken van oplossingsscenario's voor de langere termijn.

Hierna is een scenariostudie opgesteld om te kijken naar de mogelijkheden voor een structurele oplossing. Daarbij is ook gekeken naar de mogelijkheden om de woningbouwlocatie uit de Structuurvisie te betrekken. De gronden zijn op dit moment bestemd als agrarisch, binnen welke bestemming geen woningen zijn toegestaan. In de Structuurvisie 2009-2030 zijn voor deze gronden aanwijzingen gegeven voor een – niet agrarische – bestemming, namelijk woningbouw, waarmee wordt afgeweken van het huidige gebruik. Ten einde de regierol van de gemeente op de voorgenomen ontwikkeling en de beoogde invulling van de bestemming veilig te stellen, is het noodzakelijk dat wordt overgegaan tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op deze grond.

Beoogd resultaat

Ten einde de regierol van de gemeente op de voorgenomen ontwikkeling en de beoogde invulling van de bestemming veilig te stellen, is het noodzakelijk dat wordt overgegaan tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht door het college als bedoeld in artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en een voorstel aan de raad tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 2 juncto 4 Wvg op de grondslag van de Structuurvisie Soest 2009-2030.

Argumenten

- 1.1 Een aanwijzing oftewel aanwijzings- of vestigingsbesluit is een besluit van het bevoegd gezag waarbij wordt aangegeven op welke gronden het voorkeursrecht van koop van toepassing wordt verklaard. Vanaf het moment waarop een voorkeursrecht voor een perceel geldt, houdt dat voor de eigenaar van het perceel een zogenaamd vervreemdingsverbod in. Dat wil zeggen dat die eigenaar, indien en voor zover hij het perceel wil vervreemden, dit eerst aan het bevoegd gezag te koop moet aanbieden.
- 1.2 Artikel 6 Wvg biedt het college de mogelijkheid om voor de duur van maximaal drie maanden een vervroegd voorkeursrecht ('voorlopige aanwijzing') te vestigen mits aan de gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.
- 2.1 Het voorkeursrecht treedt pas in werking één dag nadat het is gepubliceerd in de Staatscourant.
- 3.1 De aanwijzing voorkeursrecht gemeenten moet worden vastgesteld in de raad binnen drie maanden na het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing, anders vervalt het collegebesluit van rechtswege.
- 4.1 Geheimhouding wordt opgelegd om te voorkomen dat vervreemding plaatsvindt voordat het aanwijzingsbesluit in werking is getreden, daags na publicatie in de Staatscourant. Een kadastrale kaart van het aangewezen perceel, alsmede een overzicht van de eigenaren en rechthebbenden zijn in de bijlagen opgenomen.
- 5.1 Het college kan op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet geheimhouding opleggen op stukken alvorens ze aan de gemeenteraad worden overgelegd. Deze geheimhouding is van tijdelijke aard en moet dan op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet worden bekrachtigd door de gemeenteraad bij de eerstvolgende vergadering die blijkt de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zittende leden is bezocht. Wordt deze geheimhouding niet bekrachtigd door de gemeenteraad, om welke reden dan ook, dan is de geheimhouding van rechtswege vervallen. Dit gebrek is achteraf niet meer te repareren.

Kanttekeningen/risicobeheersing

1. Het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg is een instrument dat op zich niet actief tot aankopen hoeft te leiden. Het voorkeursrecht kan worden gezien als een beschermingsinstrument, omdat het ervoor zorgt dat gedurende het planproces geen ongewenste transacties kunnen plaatsvinden van voor de gemeente (financieel of kwalitatief) interessante locaties.
2. Het vervroegde voorkeursrecht treedt al in werking nadat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft aan de raad voor te stellen een besluit tot vestiging van het voorkeursrecht te nemen (artikel 4 Wvg). Voorwaarde daarbij is dat de raad binnen 3 maanden met het voorstel instemt. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege 3 jaar na dagtekening besluit, tenzij voordien een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld (9 lid 2 Wvg).
3. Tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders en tegen het raadsbesluit staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Bestuurlijke vernieuwing

n.v.t.

Aanpak/uitvoering

Om de voorlopige aanwijzing te kunnen vestigen dient conform artikel 7 van de Wvg het besluit tot aanwijzing of tot voorlopige aanwijzing ter inzage te worden gelegd. De terinzagelegging dient bekend te worden gemaakt in de Staatscourant en één of meerdere dag- of nieuwsbladen, waarna het voorkeursrecht voor het voorlopig aangewezen perceel één dag na plaatsing in de Staatscourant in werking treedt. Bovendien dient een kennisgeving van de voorlopige aanwijzing te worden gezonden aan de op de bij dit voorstel behorende lijst genoemde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Tenslotte moet een exemplaar van het besluit tot voorlopige aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart worden ingeschreven in de Landelijke voorziening Wkpb /de Basisregistratie Kadaster.

Tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders en tegen het raadsbesluit staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

In beginsel is de zienswijzenregeling van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ook van toepassing op een voorkeursrechtenaanwijzing. Voor de nuttige werking van een voorkeursrecht is echter van belang dat dit met spoed kan worden gevestigd, zonder dat belanghebbenden hiervan vooraf op de hoogte zijn gesteld. In artikel 4:11, onder a en c Awb is bepaald dat in dergelijke gevallen toepassing van de zienswijzenregeling achterwege kan worden gelaten. Van deze uitzonderingspositie is in elk geval sprake bij deze voorlopige aanwijzing.

Communicatie en participatie

Na publicatie van de voorlopige aanwijzing in de Staatscourant ontvangen de eigenaren een aangetekende brief met kennisgeving.

Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

Kosten, baten, dekking

Het voorkeursrecht op zichzelf heeft geen financiële consequenties. Financiële consequenties zijn er pas op het moment dat de eigenaar conform het voorkeursrecht een aanbod doet aan de gemeente en de gemeente besluit daarop in te gaan. Oftewel pas bij dat eventuele volgende besluit over een aankoop zal sprake zijn van financiële consequenties die verband houden met de verwervingskosten, en de mogelijk daartegenover staande opbrengsten uit de uitgifte voor nieuwe functies.

Kosten

Aan dit besluit zijn geen kosten verbonden.

Baten

Aan dit besluit zijn geen baten verbonden.

Referendabel ja/nee

Nee

Kernboodschap

De gemeente Soest wil op de locatie Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan komen tot een gebiedsontwikkeling die én vernieuwing van het woonwagencentrum én toevoeging van woningen in verschillende prijsklassen mogelijk maakt. Ten einde de regierol van de gemeente op de beoogde invulling van de bestemming veilig te stellen, is het noodzakelijk dat wordt overgegaan tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op deze grond.