



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 550760

Onderwerp: Aanwijzing Wvg Schuytgraaf Veld 1

Voorstel

1. De percelen op de bij het besluit behorende lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is, voor de duur van maximaal tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan op basis van artikel 2 en 3 van de Wvg.
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

Inleiding

De laatste jaren wordt er gestaag verder gewerkt aan het ontwikkelen van de velden in Schuytgraaf. Voor Schuytgraaf is in 2018 het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017' vastgesteld welke inmiddels onherroepelijk is. De ontwikkeling van veld 1 is nu gestart. Om de ontwikkeling van veld 1 voortvarend op te pakken, is het nodig om de gronden in eigendom te verkrijgen. Ter voorkoming van verkoop aan derden stellen wij voor het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen. De inzet van het gemeentelijke voorkeursrecht past binnen het gemeentelijke beleid om actief tot uitvoering van Schuytgraaf te komen.

Op 6 april 2021 hebben wij besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van veld 1 in Schuytgraaf, voor de duur van drie maanden. Aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht definitief te vestigen.

Beoogd effect

Het doel is te voorkomen dat de ontwikkeling van veld 1 in Schuytgraaf stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt. Na vestiging van het voorkeursrecht, dienen de betreffende onroerende zaken en beperkte rechten bij voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente te worden aangeboden.



Argumenten

1.1 Doel: Beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

Om te voorkomen dat de ontwikkeling van veld 1 in Schuytgraaf stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt, wordt u verzocht om de gronden definitief aan te wijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht behoudt de gemeente de grip op de ontwikkeling. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Door deze nieuwe eisen kunnen bijvoorbeeld onze stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten onder druk komen te staan. Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven. En wordt de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving versterkt.

Door het voorkeursrecht hebben we dus meer zekerheid dat we met de huidige eigenaren ons gesprek over aankoop kunnen voortzetten en we niet (telkens) worden geconfronteerd met een nieuwe eigenaar met nieuwe wensen. Hierdoor kunnen we vertraging van het grondverwervingsproces voorkomen, doordat we de reeds gestarte gesprekken kunnen voortzetten. Ook als er uiteindelijk voor een onteigening wordt gekozen (dit is overigens een apart besluit met een apart afwegingskader), worden we niet op het laatste moment geconfronteerd met nieuwe eigenaren, waardoor we vertraging oplopen in die eventuele onteigeningsprocedure.

1.2 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing worden verklaard. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

- a. aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of gegeven en
- b. het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit een bestemmingsplan (ingevolge artikel 3 Wvg) of een structuurvisie (ingevolge artikel 4 Wvg). Op grond van artikel 5 Wvg kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een bestemmingsplan of structuurvisie worden genomen. In dat geval moet in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht, waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming.

Op 5 maart 2018 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017' vast. In dit bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming 'Wonen – Uit te werken' toegedacht. Het



huidige gebruik is agrarisch. Nu er aan de gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik wordt voldaan aan beide criteria. Daarom wordt voorgesteld om de gronden aan te wijzen op grond van artikel 3 Wvg.

1.3 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het middengebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente. De aanwijzing van de gronden heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal beperkingen opgenomen alsmede heeft de wetgever bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat de Wvg eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat de Wvg een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Wvg.

1.4 Bestendiging van de voorlopige aanwijzing door de gemeenteraad

Het voorlopig voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om vooruitlopend op een besluit van de raad reeds gronden aan te wijzen waarop een gemeentelijk voorkeursrecht rust. Het besluit van het college op basis van artikel 6 Wvg heeft ingevolge artikel 6 lid 1 Wvg een geldingsduur van 3 maanden. Na deze 3 maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Om het voorkeursrecht te behouden moet de raad binnen deze termijn besluiten het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op grond van artikel 3 Wvg. Door bestendiging door de raad op grond van artikel 3 Wvg, geldt het voorkeursrecht in beginsel tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.

1.5 Voorafgaand aan uw besluit is aan de eigenaren en rechthebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel en -besluit

Op basis van het collegebesluit van 6 april 2021 waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd, zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het



concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

2.1 Uitvoering van de aanwijzing op te dragen aan het college

Het college is op basis van de Wvg verplicht om het besluit tot aanwijzing van de Wvg te publiceren en te communiceren aan eigenaren van en rechthebbenden op beperkte rechten behorend bij de aangewezen percelen. Tevens dient het college zorg te dragen voor de inschrijving van het voorkeursrecht en doorhaling na het (van rechtswege) vervallen van het voorkeursrecht. Ten slotte vertegenwoordigt het college de gemeente in het geval van een aanbieding van gronden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Het voorkeursrecht heeft echter geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Te denken valt aan verkoop aan kinderen of uitvoering van een uiterste wilsbeschikking. Deze zijn in artikel 10 Wvg opgenomen.

1.2. Het voorkeursrecht biedt geen garantie

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht.

Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Dit besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures.

Indien er geen voorkeursrecht wordt gevestigd, bestaat het risico dat de gronden aan derden worden overgedragen die de gronden willen aanwenden voor andere doeleinden.

Participatie

Niet van toepassing



Financiën

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente. Zodra een dergelijke formele aanbieding wordt gedaan, dient door het college een besluit te worden genomen of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

Eventuele aankopen en de kosten voor dit voorstel komen ten laste van de grondexploitatie, onderdeel van het Exploitatieplan Schuytgraaf 2011.

Uitvoering

In de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) wordt het wettelijk kader van de Wvg beschreven.

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van tien jaren na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Als de gemeenteraad positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie op 2 juli 2021, waarna het voorkeursrecht op 3 juli 2021 in werking treedt;
- We informeren de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief;
- Het voorkeursrecht wordt ingeschreven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb), waardoor het ook op een kadastraal uittreksel zichtbaar wordt als publiekrechtelijke beperking;
- Terinzagelegging raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen gedurende 6 weken;
- Bezwaarschriftenperiode start op 3 juli 2021 en loopt tot en met 13 augustus 2021;
- 1^e/2^e kwartaal 2022 mogelijke raadsbehandeling naar aanleiding van eventueel ingediende bezwaren tegen de vestiging van het voorkeursrecht.

Rechtsbescherming; bezwaren

Tegen de (voorlopige) aanwijzing staat rechtsbescherming open voor belanghebbenden conform de reguliere regels van de Awb. Eigenaren hebben na de voorlopige vestiging door het college en de definitieve vestiging door de raad de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Deze bezwaarschriften worden gebundeld behandeld. Artikel 6 lid 3 van de Wvg bepaalt dat in het geval er bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing, dit bezwaar en beroep na bestendiging door de gemeenteraad tevens wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Privacy

Gezien de privacygevoelige informatie worden bij de vestiging van het voorkeursrecht bij terinzagelegging en publicatie van het raadsbesluit, op de perceellijsten de namen van de eigenaren geanonimiseerd. Een niet geanonimiseerde lijst ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.



Communicatie

Daags na het besluit wordt het besluit gepubliceerd in de Staatscourant.

De betrokkenen (eigenaren en zakelijk gerechtigden) worden per (aangetekende) brief geïnformeerd over de aanwijzing en de gevolgen hiervan. Zij worden tevens geïnformeerd over de mogelijkheid bezwaar in te dienen en over de mogelijke rechtsbescherming.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Grondplantekening behorend bij het raadsbesluit Wvg Schuytgraaf Veld 1
- Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is Wvg Schuytgraaf Veld 1, geanonimiseerd

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is Wvg Schuytgraaf Veld 1, niet-openbaar



Besluit van 30 juni 2021

Zaaknummer 550760

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 mei 2021, nummer: 550760;

overwegende dat aan de gronden de bestemming 'Wonen – uit te werken' is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

er reeds een bestemmingsplan is vastgesteld voor de beoogde nieuwe ontwikkeling;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op artikel 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. De percelen op de bij het besluit behorende lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is, voor de duur van maximaal tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan op basis van artikel 2 en 3 van de Wvg.
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

De griffier,

De voorzitter,