Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z22-026274, D22-102255
Datum B&W-besluit 19 april 2022

Portefeuillehouder Wethouder Van Rijn
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar C. Riechelman, K. van der Laar

Voor de vergadering van raad d.d.
7 juli 2022

Behandelen in de beeldvormende raadscommissie Ruimte en Economie
op 31 mei 2022

Onderwerp

Oosteindedriehoek – aanwijzing gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op grond van artikel 4 Wvg

Gevraagd besluit

1. Te besluiten conform de artikelen 2 en 4 van de Wvg een voorkeursrecht te vestigen, op de percelen aangegeven op de bij de aan dit besluit gehechte lijst met nummer Z22-026274 D22-157278 en kaart met nummer Z22-026274 D22-157291, aan deze gronden wordt een andere niet-agrarische bestemming toegedacht dan het huidige feitelijke agrarische gebruik.
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 Wet voorkeursrecht gemeenten.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

In verschillende beleidsdocumenten, waaronder de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost uit 2017, het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost uit maart 2019 en de Startnotitie Oosteindedriehoek deelgebied 1 (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2021), is het voornemen van de gemeente Aalsmeer opgenomen om het gebied Oosteindedriehoek te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Er wordt inmiddels nagedacht over de inhoud van een bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling tot een woningbouwlocatie wenst de gemeente de regie te houden. Deze regie kan worden versterkt door het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: "Wvg"). Door de aanwijzing wordt de uitgangspositie van de gemeente op de vastgoedmarkt versterkt. De mogelijkheden tot het voeren van een actievere grondpolitiek nemen toe en daarmee de mogelijkheden tot evenredige toedeling van de gronden aan enerzijds de planologische functies en anderzijds aan realisatoren/kopers en gebruikers, verevening van de uitgifteprijs van bouwgronden, het stellen van voorwaarden bij uitgifte van gronden ten aanzien van de bestemming, gebruik en dergelijke alsmede verhaal van kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit beter gewaarborgd is. In de tweede plaats is het voorkeursrecht gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. Tevens worden verkopen aan derden, die de ontwikkeling van de woningbouwlocatie kunnen frustreren voorkomen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Ter versterking van de regiefunctie wordt u gevraagd om het voorkeursrecht op grond van artikel 4 te vestigen. Dit voorkeursrecht geldt voor de duur van maximaal drie jaren na dagtekening van uw besluit, dus tot 6 juli 2025. De verwachting is dat er binnen de gestelde 3 jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld, waardoor het voorkeursrecht gedurende 10 jaar wordt verlengd. De start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in tweede kwartaal van 2022, waardoor we verwachten ruimschoots binnen de gestelde 3 jaar te blijven.

Als er een of meerdere percelen in het kader van de Wvg wordt aangeboden, dient uw college te besluiten om al dan niet in onderhandeling te treden met de aanbieder. Bij het MPG wordt de besluitvorming over het benodigde krediet en de mogelijke financiële impact van de vestiging van de Wvg ter besluitvorming voorgelegd.

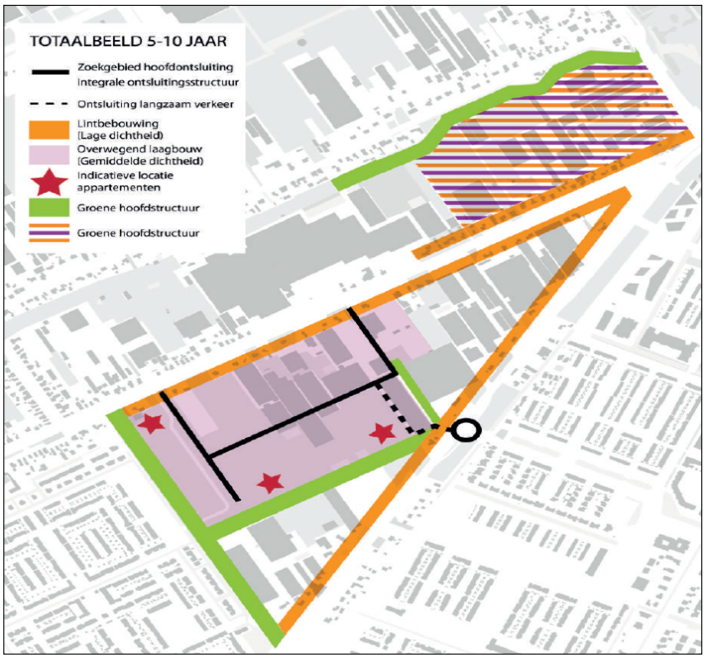
ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Ontwikkelingen

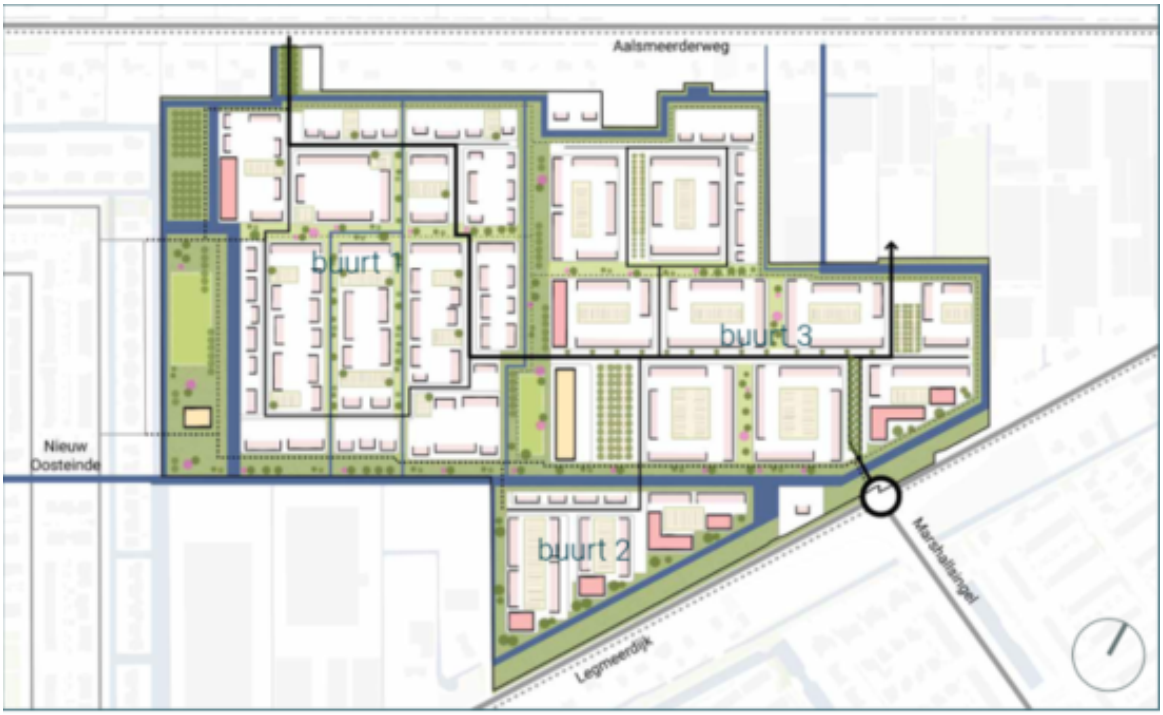
Aanleiding

De Structuurvisie Landelijk Gebied Oost is op 6 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie voorziet voor het gebied Oosteindedriehoek in een ontwikkeling naar een woningbouwlocatie. In deze structuurvisie wordt voorzien in een transformatie naar wonen voor deelgebied 1, waarna ook de overige delen geleidelijk worden ontwikkeld naar woningbouw. De linten worden gehandhaafd of versterkt en de transformatie naar wonen vindt plaats vanuit een samenhangend plan voor het geheel dat in zelfstandige functionerende delen is op te knippen.



Structuurvisiekaart Landelijk Gebied Oost 2017

In de Startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2021 is een nadere uitwerking opgenomen van het deelgebied 1. In deze startnotitie wordt de stedenbouwkundige structuur opgenomen van het eerste deelgebied en wordt dit eerste deelgebied ook begrensd.



In dit stedenbouwkundige opzet worden 3 buurten omschreven waarin verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten gelden.

Op dit moment wordt gewerkt aan het bestemmingsplan voor dit deelgebied. Voor de realisering van Oosteindedriehoek ontbreken tot nu toe de noodzakelijke eigendommen. Naar aanleiding van het gewenste gebruik van de gronden, wenst de gemeente Aalsmeer een preferentie positie te verkrijgen ten behoeve van de grondverwerving.

Met het aan u voorgestelde besluit geldt in beginsel een voorkeursrecht voor de duur van drie jaar. Indien binnen deze 3 jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld blijft het voorkeursrecht van rechtswege van toepassing gedurende 10 jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan).

Dit voorstel volgt op ons besluit tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 6 Wvg d.d. 19 april 2022. Ons besluit was echter een voorlopig voorkeursrecht dat geldt voor de duur van 3 maanden. Binnen deze 3 maanden leggen wij u voor om het voorkeursrecht te verlengen door een besluit van uw raad op grond van artikel 4 Wvg. Besluit u hiertoe, dan blijft het voorkeursrecht op de percelen in Oosteindedriehoek fase 1 gehandhaafd.

Argumenten

Om tot realisatie van toekomstige woonwijk Oosteindedriehoek te kunnen komen, is het wenselijk om over alle onroerende zaken (gronden), die bij het plan zijn betrokken, te kunnen beschikken. Om te voorkomen dat eigenaren verkopen aan derden, waardoor de realisatie van de woningbouwlocatie bemoeilijkt wordt en eventuele uitgangspunten, die de gemeente hanteert bij het realiseren van deze woningbouwlocatie moeilijker kunnen worden gehandhaafd, stellen wij voor het voorkeursrecht te vestigen.

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 krijgt de gemeente de grip op de ontwikkeling. 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 dan de gemeente, 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. Ook wordt de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving versterkt. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Als een rechthebbende zijn grond of beperkt recht wil vervreemden, is hij verplicht om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente kan dan kopen tegen een marktconforme prijs. Leiden onderhandelingen niet tot een marktconforme prijs, dan kan een rechterlijke toets van de prijs plaatsvinden.

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, 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 en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht zijn 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 mee te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Wvg.

Artikel 4 lid 1 sub a (en artikel 3) Wvg bepalen dat een voorkeursrecht alleen mogelijk is als er sprake is van:
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.

De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen met bijbehorende voorzieningen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige gebruik (agrarisch) wijkt af van de toekomstige bestemming (wonen met bijbehorende voorzieningen). Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen. De nieuwe bestemming blijkt genoeglijk uit de structuurvisie en de startnotitie.

Kanttekeningen

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente 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.

Het voorkeursrecht geeft dus niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De rechthebbenden kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen van de grond aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat een perceel(-gedeelte) eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

Indien de rechthebbenden niet tot vervreemding over wensen te gaan, dan dienen andere publiekrechtelijke middelen te worden aangewend ter verkrijging van de grond. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld minnelijk overleg of onteigening, maar staat los van deze procedure. Uitsluitend het voorkeursrecht wordt met dit besluit gevestigd.

Er zijn verder geen directe nadelen of risico's voor de gemeente die het voorkeursrecht tot gevolg heeft. Als één of meerdere percelen worden aangeboden aan de gemeente, maar deze percelen zijn onderdeel van een groter complex, dan kan de gemeente worden verplicht alle gronden binnen dat complex te verwerven. De gemeente kan echter ook beslissen om niet tot aankoop over te gaan.

Naar verwachting zal op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treden. De inwerkingtreding daarvan heeft echter geen materiële gevolgen voor de aanwijzing van de gronden op basis van de Wvg. "Oude" voorkeursrechten wordt gelijkgesteld met voorkeursrechten op basis van de Omgevingswet. De grondslagen zijn materieel gelijk aan elkaar evenals de werkingsduur van de diverse voorkeursrechten.

Financiën

Er zijn verder geen directe nadelen of risico's voor de gemeente die het besluit tot voorlopige vestiging en bestendiging van het voorkeursrecht tot gevolg heeft. De financiële gevolgen treden in als een partij percelen aanbiedt aan de gemeente. Op dat moment kunt u beslissen of we al dan niet ingaan op deze aanbieding. U kunt echter ook beslissen om niet tot aankoop over te gaan.

Doel van het vestigen van de Wvg is echter om gronden daadwerkelijk aan te kopen dan wel de regie over de gronden te verkrijgen. Er zal bij de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) een kredietvoorstel aan de gemeenteraad worden gedaan om een krediet beschikbaar te hebben om op korte termijn in staat te zijn gronden te verwerven. In de tweede helft van 2022 zal een grondexploitatie voor de Oosteindedriehoek worden vastgesteld voor de ontwikkeling van deze locatie. Via de grondexploitatie worden de verwervingskosten Oosteindedriehoek deelgebied 1 gedekt en kan het eerder beschikbaar gestelde krediet voor de aankoop van gronden in het MPG vrijvallen.

Communicatie

In de Wvg en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat de rechthebbenden van de eigendom en beperkte rechten op de betreffende gronden dienen te worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per aangetekende brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven, evenals de rechtsbescherming die aan de orde is.

Het voorkeursrecht zelf leent zich niet voor participatie. Om het voorkeursrecht te laten werken, is het nodig dat eigenaren niet van tevoren zijn geïnformeerd. Naast de brief over de voorlopige aanwijzing en de gevolgen daarvan, ontvangen de bewoners (huis-aan-huis) in de vorm van een brief meer informatie over de plannen, de vervolgstappen en hun betrokkenheid. Vooral waar het gaat om keuzes in het ruimtelijke proces kunnen de bewoners, omwonenden en andere actoren mee participeren, zodat er een gedragen plan kan worden ontwikkeld.

Zienswijze

Het ontwerp raadsvoorstel en -besluit hebben van 22 april 2022 tot en met 19 mei 2022 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp raadsvoorstel en -besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Procedure

Nadat wij een voorlopig voorkeursrecht vestigden op grond van artikel 6 Wvg op 19 april 2022, heeft het ontwerpraadsvoorstel met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen naar aanleiding van dit ontwerpraadsvoorstel. Daarvan is niemand gebruik gemaakt; er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Als uw raad positief besluit, die de planning er als volgt uit:

- Uw besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, waarna het daags daarop in werking treedt.
- Het voorlopige voorkeursrecht wordt ingeschreven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, waardoor het ook op een kadastraal uittreksel zichtbaar wordt als publiekrechtelijke beperking;
- Uw besluit wordt van 13 juli tot en met 24 augustus 2022 ter inzage gelegd.
- Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn hun bezwaarschrift indienen tegen het raadsbesluit. Indien zij reeds een bezwaarschrift hebben ingediend tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht, zal dit bezwaarschrift ook geacht worden te zijn gericht tegen het raadsbesluit.
- Er zal binnen 3 jaar na uw raadsbesluit een bestemmingsplan/omgevingsplan moeten zijn vastgesteld. Naar verwachting is/wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in het tweede kwartaal van 2022, waardoor we verwachten ruimschoots binnen de gestelde 3 jaar een bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen

1. Lijst van eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden
2. Grondplantekening

de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Te besluiten conform de artikelen 2 en 4 van de Wvg een voorkeursrecht te vestigen, op de percelen aangegeven op de bij de aan dit besluit gehechte lijst met nummer Z22-026274 D22-157278 en kaart met nummer Z22-026274 D22-157291, aan deze gronden wordt een andere niet-agrarische bestemming toegedacht dan het huidige feitelijke agrarische gebruik.
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 Wet voorkeursrecht gemeenten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2022.

De griffier,	De voorzitter,
O. van Kolck	mr. G.E. Oude Kotte