Raadsvoorstel Besluitvormend

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) locatie "Nieuw Boekhorst" te Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-165398
datum voorstel:	1 februari 2021
datum collegevergadering:	16 maart 2021
datum raadsvergadering:	22 april 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	A.Stegeman
e-mailadres:	a.stegeman@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021 tot het voorlopig aanwijzen van percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.
2. De "Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Nieuw Boekhorst" vast te stellen.
3. Te concluderen dat de percelen als bedoeld onder 1 in een eerdere aanwijzing ex artikel 5 Wvg (besluit d.d. 5 februari 2009) betrokken zijn geweest, die vooraf is gegaan door een voorlopige aanwijzing ex artikel 6 Wvg door burgemeester en wethouders van eind 2008. De eerdere aanwijzing is vervallen na de werkingsduur van drie jaar, derhalve op 5 februari 2012.
4. Op grond van artikel 4 Wvg de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK30441187-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL30441187-02, aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Inleiding

Gemeente Teylingen is voornemens het poldergebied Nieuw Boekhorst te Voorhout te ontwikkelen naar een woongebied. Het gebied is ongeveer 40 hectare groot en ligttussen de Noordelijke Randweg, het spoor, Beukenrode en de Boekenburglaan. In de Structuurvisie 2030 staat aangegeven dat er op deze locatie circa 900 woningen komen. Het gebied is grotendeels aangekocht door een zestal ontwikkelaars: Ballast Nedam, Heijmans, Novaform, Roosdom Tijhuis, Blokhuis en Syntrus Achmea. De gemeente is voornemens met deze ontwikkelaars een anterieure overeenkomst te sluiten. Enkele percelen zijn nog niet aangekocht.

Bestaand kader en context
Op de percelen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 30 april 2015 en 15 december 2016 (herstel van enkele gebreken naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 29 juni 2016). De bestemming van de hiervoor vermelde percelen is 'Agrarisch – Bollenteelt – Waardevolle graslanden'.

In de structuurvisie 'Duurzaam bloeiend', structuurvisie 2030 gemeente Teylingen, vastgesteld op 25 juni 2015, is het gebied aangewezen voor 'woningbouw, uitbreiding tot 2030', De uitbreidingslocatie Nieuw Boekhorst te Voorhout is als onderdeel van het Programma Ruimte van de VRM 2014 en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 (vastgesteld 14 maart 2018) opgenomen als strategische reservering voor woningbouw tot 2030. In principe kunnen in de polder Nieuw Boekhorst ongeveer 900 woningen worden gebouwd. Als dit voor 2030 aan de orde komt, zullen deze vooral voorzien in de bovenregionale woningbouwopgave.

Op de website van Nieuw Boekhorst (https://www.nieuwboekhorst.nl/project/) staat vermeld dat in het poldergebied Nieuw Boekhorst de nieuwste wijk van Voorhout wordt gerealiseerd. De planvorming voor Nieuw Boekhorst staat aan het begin. De visie op het gebied wordt tot 2023 uitgewerkt naar een concrete invulling.

Het collegebesluit betreft een voorlopige vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 6 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Beoogd effect
Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaar van de betreffende percelen dient zijn eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten
1.1 Het college is bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen.
Om de regie over die ontwikkeling in het gebied te houden, hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 9 februari 2021 op twee percelen in het plangebied een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummer 2023 gedeeltelijk en nummer 5853 geheel. Deze aanwijzing heeft een werkingsduur van drie maanden. Binnen die periode dient het besluit gevolgd te worden door een besluit van uw raad teneinde het voorkeursrecht voor een periode van drie jaar te kunnen vestigen.

2.1 Er is één zienswijze ingediend.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het voorgenomen besluit. Zie bijgevoegde nota beantwoording zienswijze.

3.1 Het voorkeursrecht dat eerder op de percelen was gevestigd is reeds 9 jaar geleden vervallen.

Op grond van artikel 2 lid 3 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten moet worden vermeld of op de percelen eerder een voorkeursrecht was gevestigd. Als dat, zoals hier, het geval is, dan moeten eerst 2 jaar zijn verstreken voordat opnieuw een voorkeursrecht mag worden gevestigd (art. 9c Wvg). Aangezien het eerdere voorkeursrecht op 5 februari 2012 is vervallen, is daaraan voldaan.

4.1 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt.
Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente Teylingen het voorkeursrecht te vestigen op een tweetal percelen in het plangebied, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummer 2023 gedeeltelijk en nummer 5853 geheel.
Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

4.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

4.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).

4.4 Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie.
Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is als eerste de gemeente in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

4.5 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar.
Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te verkopen aan wie hij wil. Deze beperking voor de individuele eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van Nieuw Boekhorst.

4.6 *Aanwijzing van de percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, dient plaats te vinden op basis van artikel 4 lid 1 sub a van de Wvg.*
Op basis van de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Waardevolle graslanden' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld op 30 april 2015 en 1 december 2016 kan het voorkeursrecht niet gevestigd worden, omdat sprake is van een agrarische bestemming. De structuurvisie 'Duurzaam bloeiend, structuurvisie 2030' gemeente Teylingen kan wel dienen als grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht, aangezien in de structuurvisie het gebied is aangewezen als 'woongebied, uitbreiding tot 2030'.

Kanttekeningen
4.1 Indien het voorkeursrecht niet wordt bestendigd of als de mogelijkheden van de Wvg onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van ongewenste marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

4.2 Het vestigen van een voorkeursrecht zou op enig moment kunnen leiden tot een verplichte aankoop.
Indien de gemeente op enig moment het beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, dan zou de gemeente op enig moment verplicht kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen

prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden worden echter niet snel aanwezig geacht. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de marktwaarde.

4.3 De termijnen in de Wvg moeten zorgvuldig in acht worden genomen, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen betreffen.
De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de waarde in het economisch verkeer, hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt een sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

4.4 Het onderhavige besluit vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een bestemmingsplan is vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Financiële consequenties
Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen.

Aanpak, uitvoering en participatie
In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van dit raadsvoorstel was het voor belanghebbenden mogelijk om hierover zienswijzen in te brengen. Hiervan is wel gebruik gemaakt. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbesluit, zie als bijgevoegde nota beantwoording zienswijze.

Uw besluit wordt bekendgemaakt in de Staatscourant en in het Teylinger Nieuwsblad. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging is bekendgemaakt.

De eigenaar van de in het besluit betrokken percelen is eerder geïnformeerd over het collegebesluit van 9 februari 2021 over de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht. Over uw besluit zal de eigenaar eveneens schriftelijk worden geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Binnen 4 werkdagen na bekendmaking in de Staatscourant wordt het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Kadaster, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers kan worden opgenomen.

Duurzaamheid
De gemeente Teylingen heeft een hoge ambitie om (voor haar inwoners) een duurzame gemeente te worden en zich op lange termijn te ontwikkelen tot een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht betreft een maatregel binnen het ruimtelijk domein die moet bijdragen aan de verwezenlijking van die duurzaamheidsambitie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel betreft gemeente Teylingen

Urgentie
Burgemeester en wethouders hebben op 9 februari 2021 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege na 3 maanden of zoveel eerder als

een raadsbesluit genomen is. Indien uw raad het voorkeursrecht wenst te bestendigen is er derhalve een hoge urgentie om het besluit nu te nemen.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie
Het raadsbesluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Het bezwaarschriften dat is ingediend tegen het collegebesluit van 9 februari 2021 (en welke gelijkluidend is aan de ingediende zienswijze) wordt tevens geacht gericht te zijn tegen het raadsbesluit.

Bijlage(n)
1. Perceelslijst;
2. Kadastrale tekening;
3. Kopie publicaties in de Staatscourant en het Teylinger Nieuwsblad;
4. Format brief aan belanghebbenden en bijlage;
5. Eigendomsinformatie.
6. Nota beantwoording zienswijze

namens het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 9 februari 2021 met als onderwerp Vestiging voorkeursrecht op basis van Wet voorkeursrecht gemeenten op een tweetal percelen in Nieuw Boekhorst

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021 tot het voorlopig aanwijzen van percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.
2. De "Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Nieuw Boekhorst" vast te stellen.
3. Te concluderen dat de percelen als bedoeld onder 1 in een eerdere aanwijzing ex artikel 5 Wvg (besluit d.d. 5 februari 2009) betrokken zijn geweest, die vooraf is gegaan door een voorlopige aanwijzing ex artikel 6 Wvg door burgemeester en wethouders van eind 2008. De eerdere aanwijzing is vervallen na de werkingsduur van drie jaar, derhalve op 5 februari 2012.
4. Op grond van artikel 4 Wvg de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK30441187-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL30441187-02, aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 22 april 2021,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter