RAADSVOORSTEL

Onderwerp: aanwijzing ex artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in Twenterand

VOORSTEL

Aanwijzing van gronden als bedoeld in artikel 5 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (hierna: Wvg) voor de gebiedsontwikkeling Vriezenveen Zuid. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied Vriezenveen Zuid te Twenterand, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

BESLISPUNTEN

1. Op grond van het bepaalde in artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden in Twenterand aan te wijzen voor de duur van maximaal 3 jaar als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft gronden gelegen in het gebied Vriezenveen Zuid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekeningen en de daarbij behorende perceellijst;
2. Te concluderen dat voor de hiervoor onder 1 bedoelde percelen geen planologische grondslag aanwezig is als bedoeld in artikel 3 en 4 Wvg en om daarom de hiervoor onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen ten behoeve van de toegedachte bestemmingen wonen, bedrijventerrein, verkeer randweg en sportpark zoals (indicatief) aangeduid in de Gebiedsvisie Vriezenveen;
3. Dit besluit te nemen om de besluiten van 18 april en 16 mei 2023 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand te bestendingen (welke besluiten van rechtswege vervallen), zodra dit besluit rechtskracht heeft;
4. Dat dit besluit een maximale werkingsduur heeft van drie jaar, tenzij daarvoor een structuurvisie (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvisie) is vastgesteld dat als opvolgende grondslag zal gelden voor de continuering van het voorkeursrecht;
5. Dat de raad hierbij aangeeft van plan te zijn om binnen 3 jaar een omgevingsvisie vast te stellen wat grondslag zou geven voor een verlengde vestiging van wederom 3 jaren;
6. De terinzagelegging van dit besluit bekend te maken in het gemeenteblad van 13 juli 2023, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 5 van de Wvg ontstaat en daarnaast om dit besluit in te schrijven in het gemeentelijk beperkingenregister.

INLEIDING

Achtergrond

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft met alle provincies vastgelegd dat voor 2030 meer dan 900.000 woningen gebouwd moeten worden. Als eerste van de provincies heeft Overijssel woondeals gesloten met de gemeenten, woningcorporaties en andere marktpartijen in de eigen regio. Tot 2030 wil de provincie minimaal 42.300 woningen gaan bouwen en herbouwen, waarvan 28.200 in West-Overijssel en 14.100 in Twente. Ook voor Twenterand ligt hier een opgave. In de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 en in de Woondeal Twente is geheel Vriezenveen opgenomen als sleutelproject. Met als voornemen een visie te ontwikkelen voor de uitwerking van het sleutelproject Vriezenveen. Sleutelprojecten dragen bij aan het versnellen van de woningbouw en/of het vitaal houden van de kernen/centra. Deze projecten moeten een grote bijdrage leveren aan de afgesproken basisinspanning van 14.300 woningen in de Woondeal en de ambitie van 20.000 woningen in de Regionale Woonagenda. Bij de sleutelprojecten wordt uitgegaan van de start bouw voor 2026 tot realisatie in 2030. Om voldoende ruimte te bieden voor nu, maar ook voor de toekomst, is het van belang dat er een visie ligt die ruimte biedt voor deze opgave. Voor de uitbreiding van Vriezenveen is een locatiestudie uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de verschillende mogelijkheden voor uitbreiding. In dit kader is de Gebiedsvisie Vriezenveen van 23 mei 2023 opgesteld.

Gebiedsvisie Vriezenveen
Uit de Gebiedsvisie Vriezenveen volgen meerdere ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn onder meer gebaseerd op het coalitieakkoord. De ambities voor woningbouw zijn gebaseerd op de 'Woonvisie Twenterand 2022-2026'. Uit de Gebiedsvisie Vriezenveen volgen onder meer de volgende ontwikkelingen op welke de dit besluit betrekking heeft:

- Woningbouw ten behoeve van de woningbehoefte;
- Vernieuwing althans verplaatsing van het sportpark;
- Uitbreiding van het bedrijventerrein; en
- Verbetering van verkeer en mobiliteit.

De uitwerking van de Gebiedsvisie Vriezenveen zal bestaan uit vier fasen. Op dit moment betreft het de initiatieffase waarin het initiatief in een visie is uitgewerkt. De volgende fases zijn; definitiefase, uitvoeringsfase en de afsluitingsfase. Na vaststelling van de visie wordt een ontwikkelstrategie bepaald. Deze ontwikkelstrategie wordt uitgewerkt en opgenomen in een projectplan. Het projectplan voor de uitvoering van de visie zal ter vaststelling aan het college worden aangeboden.

Toepassing Wvg
Om als gemeente ruimte te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen in Twenterand en de beschikking te hebben over voldoende kavels welke kunnen worden uitgegeven voor onder andere particulier opdrachtgeverschap, is het voorstel om de Wvg toe te passen op enkele (uitbreidings-) locaties in Twenterand. Deze locaties zijn als kansrijk beoordeeld om in aanmerking te komen voor onder meer de bouw van een woonwijk en bedrijventerrein.

Het college heeft bij besluiten van 18 april en 16 mei 2023 al voorlopige voorkeursrechten gevestigd voor de duur van 3 maanden op grond van artikel 6 Wvg. De volgende stap in dit proces is de definitieve aanwijzing door uw raad naar aanleiding van dit raadsvoorstel. Door een raadsbesluit worden de bestaande voorkeursrechten bestendigd voor een periode van 3 jaren vanaf de inwerkingtreding van het besluit. Uw raad kan dit aanwijzingsbesluit nemen op verschillende grondslagen, te weten op basis van een buitenwettelijk ruimtelijk plan (zoals een visie) of in samenhang met een ruimtelijk plan met formele grondslag, dat wil zeggen een structuurvisie of een bestemmingsplan. In dit geval bieden de Gebiedsvisie Vriezenveen, de Woonvisie 2022-2026 en het coalitieakkoord grondslag en worden de plannen later (onder de Omgevingswet) nader geconcretiseerd in een omgevingsvisie.

BEOOGD EFFECT
De Wvg geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen. Dat betekent dat een eigenaar (of beperkt gerechtigde) van een onroerende zaak niet tot verkoop of vervreemding mag overgaan, voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden. Het gewenste effect is om kaders mee te geven aan de ontwikkeling van Vriezenveen. We voorkomen hiermee dat locaties, al dan niet tijdelijk, ontwikkeld worden op een manier die toekomstige ontwikkelingen in de weg gaan staan (functiescheiding). Initiatieven kunnen getoetst worden aan maar ook gestuurd worden door de visie. Daarnaast geven we inwoners van Vriezenveen duidelijkheid over de toekomst van Vriezenveen. O.a. over de invulling van de woningbouwopgave, maar ook over alternatieve woonvormen. De visie zal uiteindelijk opgenomen worden in de Omgevingsvisie.

ARGUMENTEN
1. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Twenterand.
Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop en daarmee een betere uitgangspositie op de onroerend goed markt in Twenterand. Zij kan op die manier haar doelstellingen

ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Twenterand beter realiseren. Het niet hebben van een grondpositie betekent dat er minder sturing gegeven kan worden aan een project dan wanneer de gemeente wel gronden in eigendom heeft. Uw raad kiest met de vestiging van deze voorkeursrechten dat voorkomen wordt dat grondspeculanten grondposities innemen.
In het huidige coalitieakkoord is als doelstelling opgenomen dat het gewenst is om als gemeente de regie te voeren op ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor er in beginsel ruimte is om met betrekking tot de genoemde kansrijke ontwikkellocatie(s) een grondpositie in te nemen en daarvoor het instrument van het voorkeursrecht in te zetten.

2. De Gebiedsvisie Vriezenveen biedt hiervoor de grondslag
Artikel 5 Wvg biedt de raad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op gronden die zijn begrepen in een buitenwettelijk plan, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de Gebiedsvisie Vriezenveen een (i) niet-agrarische bestemming is toegedacht (ii) waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

3. Algemeen maatschappelijk belang vraagt om de vestiging van een voorkeursrecht
Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang van perceeleigenaren, wordt geconcludeerd dat het algemeen maatschappelijk belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen. De uit de vestiging van het voorkeursrecht voortvloeiende verplichtingen die op eigenaren en andere gerechtigden worden gelegd, rusten niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen maatschappelijk belang. Bij het voorgaande is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en andere gerechtigden die bij de besluitvorming worden betrokken al uitvoerig is voorzien door Wvg-wetgever. Daarbij geldt onder meer dat:

- de Wvg uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg al voorziet in het respecteren van verschillende bestaande rechtsverhoudingen en overdrachten waarop de aanbiedingsplicht niet van toepassing is;
- eigenaren en andere gerechtigden niet worden verplicht om rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan; en
- eigenaren en andere gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hun perceel en wanneer er geen overeenstemming komt over de prijs, de rechter een reële prijs zal vaststellen.

4. Publicatie in het digitale gemeenteblad is wettelijk verplicht.
Het besluit treedt op grond van artikel 7 Wvg in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt. Op 14 juli 2023, de dag na deze publicatie, treedt het besluit in werking.

KANTTEKENINGEN
Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is, kan de eigenaar de percelen te koop aanbieden aan de gemeente en treedt de gemeente in onderhandeling. De gemeente krijgt het recht van eerste koop. Als de eigenaar de grond aanbiedt, moet het college van B&W binnen 6 weken besluiten al dan niet over te gaan tot aankoop. Ziet het college van de aankoop af, dan mag de eigenaar de grond gedurende drie jaar vrij verkopen aan een ander. De nieuwe eigenaar krijgt dan wel weer met het voorkeursrecht te maken, deze rust immers op het gekochte perceel.

UITVOERING
Aangezien het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing van rechtswege vervalt binnen drie maanden na de datum van het collegebesluit, dient de gemeenteraad het collegebesluit te bestendigen. De gemeenteraad dient binnen 3 maanden na respectievelijk 19 april en 17 mei te besluiten tot (definitieve) aanwijzing van de betrokken gronden over te gaan. Wanneer het voorkeursrecht is

gevestigd door uw raad, dan is dit recht geldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (bestemmingsplan of structuurvisie dan wel omgevingsvisie of omgevingsplan onder de Omgevingswet) is vastgesteld, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

De raad kiest met de vestiging van deze voorkeursrechten nog niet definitief over de invulling van de ontwikkelingen in Vriezenveen. De definitieve invullingen zal worden gemaakt binnen het lopende proces en wordt eind dit jaar/begin volgend jaar verwacht.

FINANCIËN

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit. Eventuele financiële risico's die kunnen ontstaan zijn:

- Termijnoverschrijding: Een grondeigenaar mag als gevolg van termijnoverschrijding door de gemeente zijn grond vrijelijk vervreemden;
- De gemeente krijgt het recht van eerste koop. Als de eigenaar de grond aanbiedt, besluit het college van burgemeester en wethouders binnen 6 weken al dan niet tot aankoop. Ziet het college van de aankoop af, dan mag de eigenaar de grond gedurende drie jaar vrij verkopen; en
- Verplichte aankoop: Indien de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen en de rechtbank de prijs van de aangeboden grond(en) heeft vastgesteld, kan de grondeigenaar de gemeente ertoe dwingen de grond voor die prijs aan te kopen.

COMMUNICATIE

Uitvoering

Bij dit voorstel zijn de perceelslijst en de kaarten van aangewezen gronden gevoegd. Vlak voor de aanwijzing worden de perceelsgegevens nogmaals gecheckt in het kadaster en worden wijzigingen waar nodig doorgevoerd.

Inspraak

Het onderhavige raadsvoorstel en het voorgenomen raadsbesluit liggen met ingang van 7 juni 2023 gedurende 3 weken ter inzage. Gedurende de termijn van terinzagelegging worden belanghebbenden overeenkomstig artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dan zullen wij door middel van een aanvullende bijlage bij dit raadsvoorstel de raad hierover informeren en adviseren. Deze aanvullende bijlage zal alsdan zo spoedig mogelijk na afloop van de zienswijzeperiode aan de raad worden aangeboden, zodat de raad beschikt over deze informatie ten tijde van de behandeling van dit raadsvoorstel.

Rechtsbescherming

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften ingediend tegen de voorlopige voorkeursrechten ex artikel 6 Wvg van het college van burgemeester en wethouders na inwerkintreding van het raadsbesluit geacht tegen het raadsbesluit te zijn gericht.

Publicaties

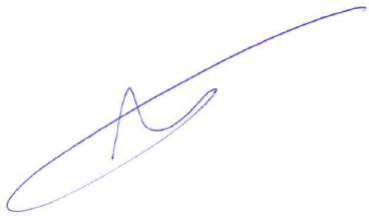
Het aanwijzingsbesluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en wordt ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister (WKPB). Het besluit treedt in werking na publicatie in het gemeenteblad.

Kennisgeving belanghebbenden

Eigenaren en beperkt gerechtigden worden van het besluit in kennis gesteld. Bij deze kennisgeving ontvangen zij een zakelijke beschrijving van het besluit en de gevolgen die dit voor hen heeft.
Afwijkende gegevens kadaster

De gemeente is verplicht de kennisgeving [brief] geheel volgens de administratieve gegevens van het Kadaster te adresseren. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of overleden. Bij rechtspersonen kan sprake zijn van handelsnamen die afwijken van de naam in het Kadaster. Ondanks het feit dat de gemeente wellicht op de hoogte is van de feitelijk gewijzigde situatie, is zij verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen. De gemeente kan het Kadaster niet verzoeken om de administratieve gegevens te wijzigen. Dit moet de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf, of via een notaris doen bij het Kadaster.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,	de burgemeester,
	
P.F.G. Rossen	mr. J.C.F. Broekhuizen

BIJLAGEN

Bijlage 1: Perceelslijst van de aangewezen gronden
Bijlage 2: Kaarten aangewezen percelen