Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vestigen Voorkeursrecht Thematerkade 4 te Haarzuilens

Beleidsveld	Grondzaken
Opsteller	Saskia Koen
Kenmerk	12110802
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet, een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken aan en nabij de Thematerkade 4 een voorkeursrecht wordt gevestigd:
   - zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A 40.552 e (bijlage 1);
   - en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het kadaster (bijlage 2);

   met de aantekening dat deze onroerende zaken eerder zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking van het college van 12 maart 2024 en waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze onroerende zaken.

2. Dit raadsbesluit in werking te laten treden op de dag van vaststelling, op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Bij instemming met dit voorstel wordt voor meer gemeentelijke regie en sturing een voorkeursrecht gevestigd op een aantal onroerende zaken ten behoeve het onderdeel ontwikkeling van recreatie uit de gebiedsontwikkeling Ockhuizen dat o.a. op de Thematerkade 4 te Haarzuilens van toepassing is. Het effect van het vestigen van een voorkeursrecht is dat de gemeente voorrang krijgt bij de aankoop van de onroerende zaken en daarmee dus een eerste recht van koop heeft.

Context

Aanleiding

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) is Ockhuizen aangewezen als zoekgebied voor grootschalige duurzame energieopwekking en voor de uitbreiding van groen, met name op schaalniveau 4 en 5 (groene scheggen die stad en landschap verbinden en groen om de stad). De opgave voor groen betekent concreet de doorontwikkeling van het Landinrichtingsplan Haarzuilens tot een Landinrichtingsgebied Haarzuilens (100 hectare groen, waaronder natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie) en het veranderen van het landschappelijk raamwerk bij Ockhuizen, door de agrarische productie om te zetten naar het opwekken van zonne-energie. In deze opgave past Ockhuizen ook als locatie voor het realiseren van nieuw bos in het kader van natuurontwikkeling.
Het gehele gebied is onderdeel van de stedelijke groenstructuur (Actualisatie Groenstructuurplan 2018).

Op 2 november 2023 is het Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor de gebiedsontwikkeling Ockhuizen door uw raad vastgesteld. In Ockhuizen breidt de gemeente recreatiemogelijkheden uit, ontstaat de mogelijkheid om duurzame energie met zonnepanelen op te wekken, verhoogt de biodiversiteit in het gebied en stelt de gemeente dit veilig voor de toekomst. Daarbij koestert de gemeente het rijksbeschermde dorpsgezicht Haarzuilens.
Voor het uitbreiden van de recreatiemogelijkheden in de vorm van fiets- en wandelroutes in het gebied zijn deze o.a. gepland op de Themater kade 4 te Haarzuilens. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is eigenaar van 5 kadastrale percelen gelegen aan en nabij de Thematerkade 4 te Haarzuilens waarop de fiets- en wandelroutes zijn gepland.

HDSR heeft kenbaar gemaakt om de onroerende zaken aan de Thematerkade 4 te Haarzuilens te willen afstoten, via een openbare inschrijving. HDSR kan niet 1-op-1 een verkooptransactie met de gemeente aangaan, aangezien de gemeente mogelijk niet als de enige serieuze gegadigde kan worden getypeerd (als bedoeld in het Didam-arrest).

Het vestigen van een voorkeursrecht creëert de mogelijkheid om met voorrang percelen aan te kopen. Door het voorkeursrecht toe te passen, ontstaat de verplichting voor HDSR om deze onroerende zaken als eerste aan de gemeente aan te bieden.

Juridische context

Toelichting besluitvormingsprocedure

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een voorkeursrecht vestigen. Het is daarbij niet nodig om voorafgaand aan dit besluit een inspraakprocedure te doorlopen, omdat het doel alleen bereikt kan worden als rechthebbenden niet van tevoren in kennis worden gesteld.
De voorkeursrechtbeschikking van het college van B&W gaat in na de inschrijving ervan in de openbare registers van het kadaster. Het college heeft op 12 maart 2024 besloten tot een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking.
Het besluit van het college vervalt van rechtswege als niet binnen 3 maanden na het ingaan daarvan een opvolgende voorkeursrechtbeschikking is genomen door de gemeenteraad.

Binnen deze 3 maanden kan de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen (in voorliggend voorstel) op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Het besluit van de gemeenteraad vervalt van rechtswege 3 jaar na het ingaan daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toebedeeld in een omgevingsplan.

Zienswijzen
Rechthebbenden zijn bij het aanbieden van dit raadsvoorstel nog niet in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het was ongewenst dat zij vóór het nemen van een voorkeursrechtbeschikking door het college kennis konden nemen van het voornemen om een voorkeursrecht te vestigen. Zij zijn vanaf bekendmaking van het collegebesluit in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen over het vestigen van het voorkeurrecht in te dienen. Gelet op de maximale termijn tussen het besluit van het college en het besluit van de raad is gekozen voor een zienswijzeperiode van 4 weken (om binnen drie maanden een voorkeursrechtbeschikking aan de raad te kunnen voorleggen is een zienswijzeperiode van 6 weken niet haalbaar). Een verslag van eventuele zienswijzen en reactie daarop wordt aan de raad aangeboden voor besluitvorming.

Controle perceellijst en kadastrale kaart
De voorkeursrechtbeschikking die de gemeenteraad vaststelt bestaat uit het raadsbesluit, de kadastrale kaart en de perceellijst. De kadastrale kaart en de perceellijst worden 1 dag voor behandeling in de raadsvergadering gecontroleerd bij het kadaster om na te gaan of deze documenten de meest recente informatie bevatten. Dit betekent dat deze bijlagen in concept zijn bijgevoegd en dat de raad een definitieve versie ontvangt voorafgaand aan de raadsbehandeling.

Verlengingsmogelijkheden
Het voorkeursrecht van de gemeenteraad vervalt van rechtswege 3 jaar na inwerkingtreding, tenzij binnen die drie jaar een omgevingsplan wordt vastgesteld. Deze periode kan met drie jaar verlengd worden door eerst een omgevingsvisie of omgevingsprogramma vast te laten stellen. Het voorkeursrecht wordt dan namelijk met drie jaar verlengd, waardoor er extra tijd is om een omgevingsplan te laten vaststellen. Deze stap is op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet toegestaan. Beide routes zijn mogelijk.

Voorwaarden vestiging voorkeursrecht
De onroerende zaken hebben op basis van het huidige bestemmingsplan thans de bestemmingen Nutsvoorziening, Water/en Agrarisch. Aangezien op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden wordt nu gesproken over de functie Nutsvoorziening, Agrarisch en Water.

De gemeente Utrecht is op basis van artikel 9.1 van de Omgevingswet bevoegd een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

1. aan de onroerende zaken moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of toebedeeld en;
   Het voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden voor onroerende zaken die in de nabije toekomst een andere functie krijgen dan de agrarische functie. Of waarvan het gebruik afwijkt van de functie. De beoogde functie is natuur en recreatie of verkeer met de daarbij behorende voorzieningen al dan niet met andere nog te bepalen functie, zijnde niet-agrarische functie.

2. het gebruik van de onroerende zaken moet afwijken van de toegedachte of toebedeelde functie.
   Binnen het systeem van de Omgevingswet komen alleen onroerende zaken in aanmerking, waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toegedachte functie. In de toegedachte functie zal een afwijkende nog definitief te bepalen functie worden opgenomen waaronder in ieder geval natuur en recreatie. De exacte invulling van het ontwikkelgebied is nog niet bekend (er is nog geen Functioneel Ontwerp), zodat nu ook nog niet bekend is welke exacte nieuwe functie op de onroerende zaken worden toebedeeld.

Er wordt voldaan aan beide criteria waardoor de gemeente op de onroerende zaken een voorkeursrecht kan vestigen.

Bekendmaking en inschrijving
Nadat de voorkeursrechtbeschikking bekend is gemaakt en aan de eigenaar en zakelijk gerechtigden is toegezonden, moet de voorkeursrechtbeschikking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Deze inschrijving moet plaatsvinden binnen 4 dagen nadat deze bekend is gemaakt. Vanaf het moment dat de beschikking van de gemeenteraad is ingeschreven gaat het voorkeursrecht voor een periode van drie jaar gelden.

Beslistermijn
De voorkeursrechtbeschikking van het college vervalt na 3 maanden, tenzij de gemeenteraad binnen deze 3 maanden een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking neemt op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Ow.
Het college heeft op 12 maart 2024 besloten tot een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking. Uiterlijk op 12 juni 2024 dient de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking te nemen, omdat anders op de gronden voor een periode van 2 jaren geen voorkeursrecht gevestigd kan worden op dezelfde grondslag. De laatste raadsvergadering in het vergaderschema van de gemeenteraad voor die datum is gepland op 6 juni 2024.

Gemeentelijke financiële situatie
Eventuele bezuinigingen hebben geen invloed op de uitkomst van besluitvorming tot vestigen van het voorkeursrecht.

Beoogd effect
Met het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt, beoogt de gemeente meer regie te kunnen voeren op het onderdeel recreatie uit de gebiedsontwikkeling Ockhuizen, ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan en mogelijk eigendom te verkrijgen aan de Thematerkade 4.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Raadsbesluit vaststelling IPvE gebiedsontwikkeling Ockhuizen d.d. 2 november 2023
- Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet, een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken aan en nabij de Thematerkade 4 een voorkeursrecht wordt gevestigd: - zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A 40.552 e (bijlage 1); - en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het kadaster (bijlage 2); met de aantekening dat deze onroerende zaken eerder zijn betrokken in de voorkeursrechtbeschikking van het college van 12 maart 2024 en waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze onroerende zaken.
Argumenten	
1.1	Door het vestigen van het voorkeursrecht, kan de gemeente een betere positie krijgen in het gebied als de eigenaar over gaat tot verkoop.
	De gemeente krijgt met het vestigen van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot de realisatie van twee nieuwe fiets- en wandelmogelijkheden onderdeel van de gebiedsontwikkeling Ockhuizen waar de Thematerkade 4 te Haarzuilens deel van uitmaakt. Door het voorkeursrecht toe te passen, kan worden voorkomen dat nieuwe partijen (strategische) (grond)posities innemen. Bovendien zorgt het vestigen van een voorkeursrecht er ook voor dat prijsopdrijving afgeremd wordt doordat de procedure van grondaankopen met waarborgen is omkleed.
1.2	Het belang van een regierol prevaleert boven het individuele belang van de eigenaar.
	De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht de mogelijkheid om in het kader van de gebiedsontwikkeling Ockhuizen m.b.t. onderdeel recreatie o.a. op de locatie Thematerkade 4, de mogelijkheid om de recreatieve verbindingen in het

	gebied te ontwikkelen. Er komt ruimte voor twee fiets- en wandelpaden en de nieuwe routes zorgen voor een verbinding van Maarssen en Maarssenbroek met het Groene Hart en nieuwe wandel-fietsrondjes door het gebied hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Het inzetten van het instrument voorkeursrecht leidt ertoe dat de eigenaar, als hij wil verkopen, eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente heeft daarmee een voorkeursrecht. Dit biedt de mogelijkheid om als gemeente meer regie en sturing te krijgen op de ontwikkeling van het gebied. Er is geen sprake van een verplichte verkoop, alleen een aanbiedingsplicht in geval van een vrijwillige verkoop. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigden van de onroerende zaken in de locatie. De Omgevingswet bevat 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. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen drie jaar een nieuw planologisch besluit wordt genomen, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.
1.3	<u>Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt voorkomen dat derden grondposities verwerven, waarmee speculatie en prijsopdrijving voorkomen worden.</u>
	Door het voorkeursrecht toe te passen, kan worden voorkomen dat nieuwe partijen (strategische) (grond)posities innemen. Bovendien zorgt het vestigen van een voorkeursrecht er ook voor dat prijsopdrijving afgeremd wordt doordat de procedure van grondaankoop met waarborgen is omkleed.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1.	<u>Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente positie verkrijgt aan de Thematerkade 4.</u>
	De Grondeigenaar wordt door het vestigen van het voorkeursrecht niet gedwongen de gronden te verkopen. Alleen als zij wil verkopen, moet de grond eerst aan de gemeente worden aangeboden. De vestiging van een voorkeursrecht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie. Op dit moment is het vestigen van een voorkeursrecht het meest gerede instrument dat kan worden ingezet om als gemeente een grondpositie te verwerven, er is geen titel voor een onteigeningsprocedure.
<u>Beslispunt</u>	
2	Dit raadsbesluit in werking te laten treden op de dag van vaststelling, op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.
Argumenten	
	<u>Dit is nodig om het voorlopig voorkeursrecht gevestigd door het college tijdig te bestendigen.</u>
	Op dit voorstel is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht van toepassing. Dit betekent dat het raadsbesluit in werking treedt 5 weken na bekendmaking (artikel 1:3 lid 1 Referendumverordening). Om het voorlopig voorkeursrecht door het college tijdig te bestendigen voor 13 mei 2024 is het noodzakelijk dat het raadsbesluit direct na vaststelling in werking treedt. Bij toepassing van artikel 1:4, lid 2 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. Op basis van de uitkomst van een eventueel referendum kan worden voorgesteld het raadsbesluit in te trekken.

Financiën
Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun percelen willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Verkoop geschiedt altijd op basis van een marktconforme prijs. Voor de dekking van de aankoop is budget bestemd in de meerjarenbegroting in het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen (aankoopbudget Groen en Sport). Deze dekking is opgenomen in het besluit tot vaststelling van het IPvE gebiedsontwikkeling Ockhuizen door de raad op 2 november 2023 om percelen voor de ecologische en recreatieve corridor in het noorden aan te kopen.
Er ontstaat door de vestiging van het voorkeursrecht geen verplichting tot aankoop door de gemeente.

Vervolg
Nadat het raadsbesluit is genomen wordt het gepubliceerd in het Gemeenteblad en ter inzage gelegd. De voorkeursrechtbeschikking wordt ook gepubliceerd op de website van de gemeente. Iedere eigenaar en beperkt gerechtigde krijgt een aangetekende brief met bijlage over de werking van het voorkeursrecht alsmede een afschrift van de voorkeursrechtbeschikking

Het voorkeursrecht dient binnen 4 dagen na de bekendmaking te worden ingeschreven in de openbare registers. Indien deze inschrijving niet in die termijn plaatsvindt dan vervalt de beschikking van rechtswege.
Tegen het besluit van de gemeenteraad staat bezwaar open. Rechthebbenden kunnen binnen een periode van 6 weken na bekendmaking en ingaan van de beschikking bezwaar indienen tegen het besluit van de Raad.
Indien een rechthebbende al bezwaar heeft gemaakt tegen de zelfstandige voorkeursrechtbeschikking van het college, hoeft de rechthebbende niet nogmaals bezwaar in te dienen omdat een bezwaar tegen het besluit van het college mede wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Participatie
De rechthebbenden zijn bij het vaststellen en toezenden van dit raadsvoorstel nog niet in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het was ongewenst dat zij vóór besluitvorming door het college kennis konden nemen van het voornemen om een voorkeursrecht te vestigen.
Voorafgaand aan de behandeling van het raadsvoorstel krijgen zij alsnog gelegenheid vooraf een zienswijze kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen worden in een vaststellingsrapport opgenomen en beantwoord. Het vaststellingsrapport wordt voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt aangeboden en bij dit voorstel gevoegd.

Communicatie
Publicatie van het raadsbesluit in het gemeenteblad geschiedt digitaal. De rechthebbenden zullen per aangetekende brief worden geïnformeerd over de voorkeursrechtbeschikking.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Kadastrale tekening A 40.552e
- Perceellijst

Bijlagen informatief
- Conceptbrief eigenaar met bijlage
- Publicatietekst
- Flyer Het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet (januari 2024)