Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Nieuw Boekhorst

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Nieuw Boekhorst' te Voorhout, gemeente Teylingen. Deze nota wordt als bijlage bij het raadsbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (verder: Wvg) van 23 september 2021 opgenomen en is onderdeel van het raadsbesluit. In deze nota worden de ingediende zienswijzen beantwoord.

1.1. Leeswijzer

Na de inleiding (Hoofdstuk 1) en de leeswijzer (paragraaf 1.1) wordt het procesverloop van de vestiging van het voorkeursrecht geschetst.
In Hoofdstuk 2 worden de zienswijzen behandeld. In paragraaf 2.1 worden de ingediende zienswijzen vermeld. Paragraaf 2.2 ziet op de termijn van indiening en sluiting van de termijn. In paragraaf 2.3 wordt de inhoud van de zienswijzen voor zover aan de orde samengevat weergegeven.
In hoofdstuk 3 volgt de reactie op de ingediende zienswijzen. Hoofdstuk 4 bevat de conclusie op de ingediende zienswijzen.

1.2. Procesverloop

Burgemeester en wethouders hebben op 20 juli 2021 ex artikel 6 van de Wvg besloten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing te verklaren op het gebied 'Nieuw Boekhorst' te Voorhout, gemeente Teylingen. Het besluit heeft betrekking op het gebied dat is aangegeven op de bij het besluit behorende tekening met nummer TK-30446045-01 en op de bij het besluit behorende perceelslijst PL-30446045-01 vermelde gronden. Het besluit van burgemeester en wethouders is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 21 juli 2021, waarna het gemeentelijk voorkeursrecht in werking is getreden met ingang van 22 juli 2021.

In de publicatie in het Gemeenteblad van 21 juli 2021 is meegedeeld dat:
- het voorstel aan de raad (i.c. gemeld besluit van burgemeester en wethouders /het raadsbesluit met bijbehorende stukken) voor eenieder ter inzage is gelegd;
- belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen op het raadsvoorstel, gedurende vier weken, ingaande op de datum van inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Op 23 september 2021 zal de gemeenteraad van Teylingen mogelijk besluiten een voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 4 Wvg. Met het raadsbesluit van 23 september 2021 is het gemeentelijk voorkeursrecht, dat is gevestigd ex artikel 6 Wvg op 20 juli 2021, binnen de wettelijke termijn van drie maanden bestendigd.
Deze nota heeft betrekking op de op het ontwerp raadsvoorstel/-besluit ingediende zienswijzen.

2. Zienswijzen

2.1. Ingediende zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend namens:

1. Interterra Beheer B.V. namens Terra Ontwikkeling C.V., door Heijmans Vastgoed B.V. (Heijmans Vastgoed B.V. handelend als directeur en tevens enig aandeelhouder van Interterra Beheer B.V. en hierna aangeduid als "Heijmans").

2. Ballast Nedam Sigma B.V. en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna aangeduid als "Ballast Nedam") door Straatman Koster advocaten.

3. Novaform en HVG: gezamenlijk via Novaform Vastgoedontwikkelaars West B.V. Het betreft een pro forma zienswijze, met het verzoek bekend te maken binnen welke termijn de definitieve zienswijze dient te worden aangeleverd.

   Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, Awb wordt onder 'belanghebbende' verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

   De indieners van de pro forma zienswijzen 3. zijn blijkens de bij het onderhavige besluit van 20 juli 2021 behorende perceelslijst en de kadastrale registratie geen eigenaar of beperkt gerechtigde van één of meer van de bij gemeld besluit aangewezen percelen. Indieners zijn dan ook geen belanghebbende in de zin van de Wvg en de Awb. Indieners van de pro forma zienswijzen 3. zijn niet-ontvankelijk in de ingediende zienswijze, zodat verder niet toegekomen wordt aan inhoudelijke behandeling van deze zienswijze, die bovendien pro-forma is.

2.2. Termijn van indiening

De termijn waarbinnen tegen het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit van de gemeenteraad van Teylingen van 20 juli 2021 konden worden ingediend liep van 22 juli 2021 tot en met 18 augustus 2021, 24.00 uur.

Zienswijze 1. is gedateerd 30 juli 2021, binnengekomen bij de gemeente op 31 juli 2021. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 2. is gedateerd 18 augustus 2021, binnengekomen bij de gemeente op 18 augustus 2021. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Pro Zienswijze 3. is gedateerd 19 augustus 2021, binnengekomen bij de gemeente op 20 augustus 2021. De pro forma zienswijze is buiten de gestelde termijn ontvangen en derhalve eveneens niet ontvankelijk.

2.3. Inhoud zienswijzen

Hierna wordt de inhoud van de zienswijzen 1. En 2. samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

2.3.1 Zienswijze Heijmans

1. Heijmans verzoekt de raad niet in te stemmen met het raadsvoorstel en de percelen, althans de 25 percelen van Interterra, niet aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

2. Heijmans is geenszins voornemens haar percelen te vervreemden voorafgaand aan de herontwikkeling. Heijmans heeft de percelen in het gebied verworven met het doel deze te ontwikkelen naar een woongebied, volledig in lijn met de plannen van de gemeente. Van grondspeculatie is op geen enkele wijze sprake. Heijmans is bereid de nieuwe bestemming te realiseren en is daar financieel ook toe in staat.

3. Heijmans heeft zich als langdurige partner van de gemeente Teylingen bewezen met het project "Hooghkamer". In "Hooghkamer" heeft Heijmans laten zien dat zij bereid en in staat is een herontwikkeling van een agrarisch gebied naar een woongebied te realiseren en de afspraken met de gemeente na te komen.

4. Heijmans heeft samen met de andere grondeigenaren in het plangebied zeer recent (juni 2021) een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente welke overeenkomst de gezamenlijke plannen bevestigt. In voornoemde samenwerking heeft de gemeente de centrale regierol op de planvorming en de grip die de gemeente wenst. Het vestigen van het voorkeursrecht om regie en grip te krijgen en te houden is onnodig en onredelijk. Ook heeft Heijmans met de andere grondeigenaren een intentieovereenkomst gesloten voor de verdere samenwerking in het project "Nieuw Boekhorst". Marktpartijen hebben zich ook naar elkaar gecommitteerd om in samenspraak met de gemeente een goed en haalbaar plan te maken.

5. Nu de gronden in het plangebied, behoudens een enkel perceel, in eigendom zijn van de marktpartijen is de vrees voor buitensporige grondprijsstijgingen ongegrond. Ook is geen sprake van een mogelijk langdurig en kostbaar verwervingsproces. Op de kadastrale percelen A 2023 en A 5853, die nog geen eigendom zijn van de marktpartijen, althans waar nog geen koopovereenkomst met één van de marktpartijen mee is gesloten, is reeds in februari 2021 door de gemeente een voorkeursrecht gevestigd. Hiermee is al voldoende zekerheid gecreëerd voor de gemeente.

6. Het college laat na haar argument betreffende het algemeen belang dat is gediend (voldoende) te onderbouwen en aan te geven welke alternatieven zijn overwogen alvorens tot dit besluit te komen. Regie en grip houden op de uitkomst van het proces en het algemeen belang dienen kan ook door middel van de instrumenten bestemmingsplan en (anterieure) overeenkomst. Het voorkeursrecht is een zware inbreuk op het eigendomsrecht. Een dergelijke zware inbreuk dient voldoende en zorgvuldig te worden onderbouwd. Door het vestigen van het voorkeursrecht op haar gronden wordt Heijmans belemmerd in haar bedrijfsvoering. Het verkrijgen van eventuele externe financiering voor de gebiedsontwikkeling van het plangebied wordt bemoeilijkt.

7. Heijmans wil zich jegens de gemeente verbinden om het plangebied voortvarend te ontwikkelen. Het vestigen van een voorkeursrecht op de gronden in het plangebied, althans op de gronden van Heijmans, is geen noodzakelijk instrument om de regierol van de gemeente te kunnen uitvoeren. Heijmans is van mening dat het vestigen van een voorkeursrecht geen bijdrage levert aan de doelstellingen voor het project "Nieuw Boekhorst" en dat dit voor de gemeente niet meer grip op de locatie oplevert. Heijmans meent dat gezocht zou moeten worden naar een versnelling van het proces met elkaar en ziet eerder een tegengesteld effect door dit besluit. Het kan de samenwerking tussen de gemeente en (één van de andere) marktpartijen/ grondeigenaren

ondermijnen en een vertragende factor zijn in de verdere ontwikkeling van de plannen.

8. Heijmans onderschrijft het belang van een voorspoedig verloop van het proces én, zeker zo belangrijk, de uitkomsten daarvan. Er kan van een geslaagd proces worden gesproken als dit op een voortvarende wijze leidt tot een kwalitatief goed plan dat de potenties benut, dat financieel haalbaar is en dat op voldoende draagvlak kan rekenen én als deze ontwikkeling een bijdrage levert aan het oplossen van het grote woningtekort in de regio en Nederland. Het vestigen van een voorkeursrecht draagt hieraan niet bij.

2.3.2 Zienswijzen Ballast Nedam

1. Ballast Nedam is zeer overvallen door de beoogde vestiging, de vestiging staat op gespannen voet met de gemaakte contractuele afspraken tussen de gemeente en verschillende marktpartijen in de op 11 juni 2021 gesloten intentieovereenkomst en het daaraan door Ballast Nedam ontleende vertrouwen. De intentieovereenkomst is er juist op gericht om woningbouw te ontwikkelen. Ballast Nedam werkt mee aan die ambities. De gemeente handelt niet in transparantie en dit is naast strijdig met de intentieovereenkomst in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het vertrouwensbeginsel, alsmede de redelijkheid en billijkheid. De vestiging van het voorkeursrecht dient geen enkel doel en staat daar juist aan in de weg. De vraag is waarom het voorkeursrecht niet alleen gevestigd is op de percelen waarvoor vrees bestaat dat deze aan derden worden overgedragen.

2. Ballast Nedam is in staat en bereid om de voor de locatie Nieuw Boekhorst toegedachte bestemming zelf te realiseren en heeft daartoe al concrete stappen ondernomen en kosten gemaakt. De gemeente hoeft deze percelen niet te verwerven. De ontwikkeling van Nieuw Boekhorst kan niet zonder medewerking van Ballast Nedam. De gemeente gaat voorbij aan de financiële belangen van Ballast Nedam.

3. Bij het raadsvoorstel zijn in strijd met artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de belangen van de grondeigenaren (waaronder Ballast Nedam) niet mee genomen. De vestiging van het voorkeursrecht is disproportioneel. Het voorkeursrecht is geenszins dienstig aan het algemeen belang, maar ook niet aan het belang van de gemeente. Ook de belangen die gemoeid zijn bij het nakomen van overeenkomsten moeten nadrukkelijk worden betrokken. Het is allesbehalve doelmatig om de Wvg te vestigen op percelen die nota bene al in eigendom zijn van ontwikkelaars in het projectgebied.

4. Blijkens het raadsvoorstel beschikt de gemeente niet over krediet voor eventuele aankopen uit hoofde van het voorkeursrecht.

5. De structuurvisie ‘Duurzaam Bloeien’, Structuurvisie 2030 gemeente Teylingen uit 2015 (“**Structuurvisie**”) is te onbepaald om te kunnen dienen als grondslag voor een aanwijzing ex artikel 2 jo. 4 Wvg.

6. Ballast Nedam verzoekt niet over te gaan tot bestendiging van de voorlopige aanwijzing nu geen deugdelijke belangenafweging heeft plaats gevonden.

3. Reactie op de zienswijzen

Hierna volgt een reactie op de ingediende zienswijzen 1. en 2.

3.1. Reactie zienswijze Heijmans

Ad 1, 2. en 6.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente, hetgeen inhoudt, dat de gemeente, op grond van de Wvg, bevoegd is om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. De (financiële) belangenafweging bij de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft reeds plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Wvg. De wetgever heeft - zo blijkt uit te parlementaire geschiedenis - deze belangenafweging al gemaakt bij de totstandkoming. De verdere belangen-afweging vindt wel (beperkt) plaats, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel waarin de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is beargumenteerd, gedaan. De gemeente heeft voor de vestiging van het voorkeursrecht een belangenafweging gemaakt voor wat betreft het belang van het behouden van de regie en het belang van de eigenaren c.q. anderszins gerechtigden om over hun eigendom c.q. recht te beschikken. Om geen verschil te maken tussen aan te wijzen percelen en niet aan te wijzen percelen in het gebied is vanuit het algemeen belang van de gemeente gekozen om het gehele plangebied aan te wijzen met uitzondering van de reeds eerder aangewezen percelen van de heer Angevare en de percelen van het Hoogheemraadschap.
De vestiging van het voorkeursrecht staat niet in de weg aan de intentieovereenkomst noch aan het tot stand komen van nadere afspraken. De gemeente wil de intentieovereenkomst gestand doen die in het belang is van het ontwikkelen van Nieuw Boekhorst. Alleen in het geval Heijmans een concreet voornemen heeft voor wat betreft de vervreemding van de betrokken percelen zal hij in eerste instantie overleg moeten voeren met de gemeente.

Ad 3, 4, 5. en 7.

De gemeenteraad c.q. het college van burgemeester en wethouders voert haar bevoegdheid uit in overeenstemming met de doelstelling van de Wet voorkeurs-recht gemeenten. Deze doelstelling luidt blijkens de wetgeschiedenis als volgt:
'Om de regie bij de samenwerking met de particuliere sector vlot te doen verlopen, blijft het echter noodzakelijk dat gemeenten zich ook actief kunnen opstellen op de grondmarkt. Garanties dat de uitvoering door derden tijdig en kwalitatief voldoende tot stand zal komen zijn in de praktijk lastig te bedingen. Door een gericht verwervings- en uitgiftebeleid zijn gemeenten beter in staat de noodzakelijke […] locaties tijdig te (doen) realiseren. De gemeente kan immers als eigenaar van de gronden zelf bepalen welke planonderdelen, onder welke condities, op welk tijdstip en door welke marktpartijen, kunnen worden uitgevoerd.'
In praktische zin betekent de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht dat een grondeigenaar, op het moment dat deze vrijwillig besluit zijn grond te verkopen, voor verkoop deze grond moet aanbieden aan de gemeente. De gemeente heeft vervolgens de keuze om op die aanbieding in te gaan dan wel ervan af te zien, waarna de grondeigenaar vrij is om zijn grond aan elke partij te

verkopen. Dat houdt in dat vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht niet inhoudt dat de gemeente verplicht is de grond te kopen en elke grondaankoop een autonome beslissing is. Het biedt de gemeente een voorkeurspositie om gronden aan te kopen, bijvoorbeeld voor economische en duurzaamheidsdoeleinden.
Door het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeente haar voorkeurspositie veilig gesteld, waarvoor de Wet voorkeursrecht gemeenten de grondslag biedt. Het beperken van eventuele vervreemding van het perceel en verkoop aan een derde is daar een gevolg van het gemeentelijk voorkeursrecht is een passief grondverwervingsinstrument, dat de gemeente ondersteunt bij haar grondverwervingsbeleid. Het verplicht de eigenaren van aangewezen percelen niet tot verkoop. Pas wanneer de gemeente de gronden, ter realisering van de aan de percelen te geven bestemmingen, zelf wil gaan verwerven, zal zij in onderhandeling treden over de aankoop van de op de perceelslijst opgenomen gronden. Of en wanneer dat zal zijn, is afhankelijk van het bestemmingsplan/ omgevingsplan en de beoogde realiseringstermijn daarvan. Het huidige gebruik/ de bedrijfsvoering kan in de tussentijd normaal doorgaan en wordt niet beperkt door het gemeentelijk voorkeursrecht.
Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt en versterkt de gemeente haar regierol en wordt voorkomen dat andere (markt)partijen dan de gemeente een grondpositie in het plangebied verwerven en daardoor de regierol van de gemeente beperken. Verder voorkomt het gemeentelijk voorkeursrecht prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende (markt-)partijen, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan negatief zou kunnen worden beïnvloed. Het voorkeursrecht is gevestigd om ongewenste transacties te voorkomen. Het is wenselijk om definitief het voorkeursrecht te laten vestigen door de raad.
De twee percelen waarop reeds eerder dit jaar een voorkeursrecht is gevestigd bieden de gemeente geen zekerheid voor de nu aan te wijzen percelen. Tevens is het feit dat een aantal percelen binnen het plangebied nog in particulier eigendom zijn, een onzekere factor. Zonder de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn deze particulieren immers vrij hun gronden aan derden te vervreemden, alvorens deze eerst aan de gemeente aan te bieden.
De vestiging van het voorkeursrecht dient juist de planontwikkeling van “Nieuw Boekhorst” en het ruimtelijk raamwerk. De opties om “Nieuw Boekhorst” in dezelfde lijn voort te zetten als “Hooghkamer” blijven openstaan. Ook doet het voorkeursrecht geen afbreuk aan de Intentieovereenkomst tussen de marktpartijen in het gebied, voor verdere samenwerking in het project “Nieuw Boekhorst”. De Intentieovereenkomst biedt de grondslag voor de samenwerking tussen de marktpartijen en gemeente, maar laat de mogelijkheid van transacties tussen of met andere marktpartijen in het gebied onverlet. De gemeente waardeert het feit dat de Heijmans zich ook in deze jegens de gemeente wil verbinden om het plangebied voortvaren te ontwikkelen. Het voorkeursrecht belemmert deze inzet niet. De vestiging van het voorkeursrecht doet geen afbreuk aan de doelstellingen van de Intentieovereenkomst, maar 'bevriest' enkel de eigendomsposities in het gebied en versterkt de regierol van de gemeente.

Ad 8.

In de Structuurvisie 'Duurzaam bloeiend, structuurvisie 2030' staat aangegeven dat binnen het plangebied 900 woningen worden gerealiseerd. Het voorkeursrecht geeft de gemeente meer zekerheid op het kunnen realiseren daarvan. Het feit dat er naast het lopende proces betreffende de realisatie van de woningen, een

voorkeursrecht gevestigd wordt staat niet in de weg aan een voorspoedig verloop van dat proces en de uitkomsten daarvan. Het lopende proces kan, ondanks de vestiging van het voorkeursrecht nog steeds leiden tot een kwalitatief goed plan waarin potenties worden benut, financieel haalbaar zijn, op voldoende draagvlak rekenen en tevens bijdragen aan het oplossen van het woningtekort. Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt het belang van de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst juist onderschreven en gekoppeld aan uitvoering van de Structuurvisie.

3.1.1 Tussenconclusie

De zienswijze van Heijmans is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijzen geven geen aanleiding het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit te wijzigen en het voorkeursrecht niet te bestendigen voor de percelen van Heijmans.

3.2 Reactie zienswijzen Ballast Nedam

Ad 1. en 3.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om terstond op grond van artikel 6 Wvg het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op gronden waar aan de aan te wijzen percelen een andere, niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Laatst-genoemde situatie doet zich in het onderhavige geval voor. Dat burgemeester en wethouders terstond, dus zonder voorafgaande voorlichting, het gemeentelijk voorkeursrecht vestigen is begrijpelijk, omdat er anders transacties tussen grondeigenaren in het plangebied en marktpartijen kunnen plaatsvinden, transacties die de gemeente met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nu juist wenst te voorkomen. Een besluit ex artikel 6 Wvg kan met een beroep op artikel 4:11 sub c Awb worden genomen zonder toepassing te geven aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb, omdat het met het besluit beoogde doel slechts kan worden bereikt, wanneer belanghebbenden daarvan niet van tevoren in kennis worden gesteld.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegd-heid van de gemeente, hetgeen inhoudt, dat de gemeente, op grond van de Wvg, bevoegd is om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. De (financiële) belangenafweging bij de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft reeds plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Wvg. De wetgever heeft - zo blijkt uit te parlementaire geschiedenis - deze belangenafweging al gemaakt bij de totstandkoming. De verdere belangenafweging vindt wel (beperkt) plaats, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel waarin de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is beargumenteerd, gedaan. De gemeente heeft voor de vestiging van het voorkeursrecht een belangenafweging gemaakt voor wat betreft het belang van het behouden van de regie en het belang van de eigenaren c.q. anderszins gerechtigden om over hun eigendom c.q. recht te beschikken. Om geen verschil te maken tussen aan te wijzen percelen en niet aan te wijzen perce-len in het gebied is vanuit het algemeen belang van de gemeente gekozen om het gehele plangebied aan te wijzen met uitzondering van de reeds eerder aangewe-zen percelen van de heer Angevare en de percelen van het Hoogheemraadschap. De vestiging van het voorkeursrecht staat niet in de weg aan de intentieover-eenkomst, noch aan het tot stand komen van nadere afspraken. De gemeente wil

niet aan de intentieovereenkomst tornen in het belang van het ontwikkelen van Nieuw Boekhorst. Alleen in het geval Ballast Nedam een concreet voornemen heeft voor wat betreft de vervreemding van de betrokken percelen zal hij in eerste instantie overleg moeten voeren met de gemeente.

De 'Code of conduct' die is opgenomen in artikel 12 van de Intentieovereenkomst bevestigt onder andere dat partijen jegens elkaar de afgesproken gedragsregels in acht zullen nemen. Partijen zullen een optimale inspanning leveren om het project Nieuw Boekhorst tot stand te brengen, waarbij partijen integer zullen handelen en zoveel mogelijk openheid jegens elkaar zullen betrachten. Het vooraf kennis geven van het vestigen van het voorkeursrecht zou echter de werking van het voorkeursrecht mogelijk doorkruisen, ondanks het feit dat de gemeente overtuigd is van de goede bedoelingen van de partijen met wie de intentieovereenkomst is vast-gesteld. Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt de doelstelling van de intentieovereenkomst juist veilig gesteld. De vestiging van het voorkeursrecht is niet in strijd met de inhoud en strekking van de intentieovereenkomst, noch met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ad 2.

De gemeente trekt de wens en de kennis van Ballast Nedam om de intentieovereenkomst gestand te doen niet in twijfel. Voor een beroep op zelfrealisatie is echter vereist dat er al een voldoende gedetailleerd bestemmingsplan is vastgesteld dan wel dat er een globaal bestemmingsplan en een uitwerkingsplan is vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wro wordt ook een nadere onderbouwing verlangd in de vorm van een exploitatieplan. Zolang deze documenten dan wel een omgevingsplan nog niet zijn vastgesteld of ten minste ter inzage zijn gelegd, kan nog niet worden vastgesteld wat er exact op de betreffende locatie dient te worden gerealiseerd.

Dat Ballast Nedam door het gemeentelijk voorkeursrecht schade zal leiden, is niet aannemelijk. Als Ballast Nedam de betreffende percelen wil vervreemden en de gemeente heeft te kennen heeft gegeven de percelen niet te willen aankopen, is deze gedurende drie jaar vrij de om de percelen aan andere partijen dan de gemeente te vervreemden. Het gemeentelijk voorkeursrecht verplicht niet tot verkoop. Wanneer Ballast Nedam de betreffende kadastrale percelen wil vervreemden en de gemeente te kennen heeft gegeven deze in beginsel aan te willen kopen, kan verkoop plaatsvinden. Voor het bepalen van de waarde van de gronden zijn de maatstaven als bedoeld in de artikelen 40b-40f van de Onteige-ningswet van toepassing. Het betreft de waarde in het economisch verkeer, ofwel de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waarde bepalende factoren, waaronder de vigerende en de toekomstige bestemmingen. Indiener heeft verder de mogelijkheid om de gemeente schriftelijk te verzoeken de rechtbank een oordeel over de prijs c.q. de waarde te laten uitbrengen.
Het bepalen van de waarde van de desbetreffende percelen bij eventuele verkoop aan de gemeente is derhalve met voldoende zekerheden omgeven, waardoor niet valt in te zien dat het gemeentelijk voorkeursrecht zelf tot waardevermindering/ schade zou leiden. De instrumenten van het bestemmingsplan en de te sluiten (anterieure) overeenkomst met de marktpartijen bieden niet die waarborg die de Wet voorkeursrecht gemeenten geeft. De Wet voorkeursrecht gemeenten is

daarmee hét instrument om de regierol van de gemeente veilig te stellen. Deze bevoegdheid van de gemeente is aldus terecht ingezet en hiermede voldoende onderbouwd.

Ad 4.

De vraag of er al dan niet voldoende financiële middelen beschikbaar zijn vormt geen toetsingsgrondslag bij de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. Voor de onderbouwing van dit argument wordt onder andere verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 maart 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295). De Raad van State overweegt hierover in de hiervoor aangehaalde uitspraak het volgende:

> *'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 december 2010 in zaak nr. 201004705/1/H3) brengt de systematiek van de Wvg mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de door Draka gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht'. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg Deze bepaling strekt ertoe dat de raad reeds voor de aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Hiermee kan de raad in een vroeg stadium slagvaardig optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat prijsopdrijvende transacties plaatsvinden die de financiële uitvoerbaarheid van het plan onder druk kunnen zetten. De rechtbank heeft in dit verband met juistheid overwogen dat de vestiging van het voorkeursrecht alleen maar inhoudt dat Draka, als zij haar gronden wil verkopen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden en dat, indien de gemeente dan niet over de middelen beschikt om tot aankoop daarvan te kunnen overgaan, de gemeente daarvan zal moeten afzien. Dat het voorkeursrecht ook in dat geval op de gronden blijft berusten en, naar Draka stelt, deze daardoor een lagere economische waarde hebben, biedt geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de gronden met een voorkeursrecht heeft kunnen bezwaren. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat dit financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken. Het betoog faalt.'*

Niet valt in te zien dat de gemeente Teylingen in deze misbruik zou maken van haar bevoegdheid. De gemeente Teylingen heeft immers binnen het doel van haar bevoegdheid het geldende recht juist en consequent toepast.

Ad 5.

In de Structuurvisie 'Duurzaam bloeiend, structuurvisie 2030' staat onder andere en duidelijk aangegeven dat binnen het plangebied de komende jaren 900 woningen worden gerealiseerd en op welke wijze de gemeente denkt dat te gaan doen.

Uit de Structuurvisie blijkt duidelijk wat de gemeente van plan is, namelijk het realiseren van een woongebied tot 2030 en uit de bijbehorende kaart is het hele vestigingsgebied roze aangeduid als 'woongebied, uitbreiding tot 2030'.

Hoewel op perceelsniveau momenteel nog niet duidelijk is waartoe de grond in het nieuwe bestemmingsplan concreet zal worden bestemd, is nu al wel duidelijk dat de huidige, agrarische bestemming van de gronden in het gehele plangebied zal worden gewijzigd in een andere, niet-agrarische bestemming en er een intensivering van het gebruik zal plaatsvinden.

Ad 6.

Voor de vestiging van het voorkeursrecht heeft een zorgvuldige belangenafweging plaats gevonden. De gemeente heeft met de uitbreiding van het voorkeursrecht de regierol op het hele plangebied versterkt. De vestiging van het voorkeursrecht staat de (uitvoering van de) intentieovereenkomst niet in de weg. De gemeente ziet geen aanleiding in de ingediende zienswijze het raadsvoorstel niet aan te nemen, dan wel te wijzigen of het voorkeursrecht niet te vestigen.

3.2.1 Tussenconclusie

De zienswijze van Ballast Nedam is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit te wijzigen en het voorkeursrecht niet te bestendigen voor de percelen van Ballast Nedam.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn deels ontvankelijk maar ongegrond. De pro-forma zienswijze namens Novaform en HVG is niet ontvankelijk.
De zienswijzen geven geen aanleiding het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit te wijzigen en het voorkeursrecht niet te bestendigen voor de percelen van Heijmans en/of Ballast Nedam.

Gemeente Teylingen, 23 augustus 2021