RAADSVOORSTEL I

ONDERWERP

Vestiging voorkeursrecht ter plaatse van Lange Broekweg 5 en 9 te Naaldwijk (besluit I)

BESLISPUNTEN

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 15 april 2025 tot vestiging van het voorkeursrecht op de locatie Lange Broekweg 5 en 9 te Naaldwijk (besluit I).
2. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Omgevingswet ('Ow') een voorkeursrecht te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende tekening met kenmerk TK-30498245-1-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30498245-1-02, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 9 mei 2025.
3. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op dezelfde grondslag ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
4. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan.
5. Vast te stellen dat op het ontwerp-raadsbesluit één zienswijze is ingediend, maar dat deze zienswijze geen aanleiding geeft om het raadsvoorstel en -besluit aan te passen, zoals in bijlage 7 'Nota beantwoording zienswijze' nader is gemotiveerd.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten voor de vestiging van het voorkeursrecht:

1.1 Hiermee wordt speculatie voorkomen.

1.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangs-positie op de grondmarkt.

1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument.

1.4 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voor keursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar.

1.5 Vestiging van voorkeursrecht voldoet aan alle wettelijke vereisten.

Risico's/kanttekeningen:

1. *Afname op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden.*
2. *Naleving termijnen.*
3. *Meer actief grondbeleid is gewenst.*
4. *Niet vestigen van voorkeursrecht kan herontwikkeling frustreren.*
5. *Het collegebesluit vervalt bij niet-tijdige vestiging.*
6. ~~*Mochten er zienswijzen worden ingediend op het collegebesluit van 15 april 2025, dan zal het raadsvoorstel hier indien nodig op worden aangepast*~~.

AANLEIDING

De gemeente Westland is voornemens de locatie Lange Broekweg 5 en 9 te Naaldwijk, gelegen binnen het plangebied Flora Campus Westland te Naaldwijk te herontwikkelen. Voor het gebied zijn gemengde c.q. gecombineerde functies toegedacht, bestaande uit onder meer de functie(s) Wonen, Maatschappelijke en Commerciële voorzieningen, Recreatie, Onderwijs, Verkeer, Water en Groen, alle nader uit te werken.

Om de regie over de herontwikkeling op de locatie Lange Broekweg 5 en 9 in eigen hand te houden, wil de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op het onderhavige gebied vestigen. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de herontwikkeling bemoeilijken. Ook wordt voorkomen dat zich grondspeculatie voordoet, wat tot prijsopdrijving kan leiden en waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt bemoeilijkt. In dat kader wordt nu voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Op de percelen zijn o.a.een Hoveniersbedrijf (Bedrijf-Agrarisch aanverwant bedrijf) gevestigd, met bedrijfsgebouwen, kassen en verdere aanhorigheden en een glastuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen, glasopstanden en verdere aanhorigheden.

DOELSTELLING

Waarborgen dat het gebied Flora Campus Westland, waar de betreffende percelen liggen, in de toekomst op de door de gemeente voorgestane wijze kan worden ontwikkeld.

ARGUMENTATIE

1.1 Hiermee wordt speculatie voorkomen

Het voorkeursrecht voor gemeenten zoals dat onder de Wet voorkeursrecht gemeenten gold, is per 1 januari 2024 geregeld in de Omgevingswet. Het voorkeursrecht kan door het college op grond van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet gevestigd worden. De vestiging van een voorkeursrecht door het college geldt in eerste instantie slechts voor drie maanden. Een langduriger voorkeursrecht kan vervolgens door de gemeenteraad gevestigd worden.

Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, worden binnen het programma Masterplan Campus Flora Westland op locatie Lange Broekweg 5 en 9 te Naaldwijk gemengde c.q. gecombineerde functies toegedacht, bestaande uit onder meer de functies Wonen, Maatschappelijke en Commerciële voorzieningen, Recreatie, Onderwijs, Verkeer, Water en Groen, toegedacht. Alle toegedachte functies zijn niet-agrarisch en moeten nog nader worden uitgewerkt. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functies kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt en hiermee speculatie wordt voorkomen.

1.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een eerste recht van koop van de nog niet door haar verworven percelen in het plangebied. Op het moment dat de eigenaar van een met een voorkeursrecht belast perceel het voornemen heeft opgevat om dat te verkopen (‘vervreemden’), moet hij dat perceel eerst aan de gemeente te koop aanbieden. 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 een derde te verkopen. Dat betekent dat vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht de gemeente niet verplicht de grond te kopen en elke grondaankoop een autonome beslissing is. Het vestigen van een voorkeursrecht brengt de gemeente dus in een voorrangspositie ten opzichte van eventuele andere koopgegadigden. 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.

1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument

Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) worden voorkomen. Doordat de gemeente als eerste in de gelegenheid is om aan te kopen, kan zij zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

Indien geen voorkeursrecht zou worden gevestigd, zouden de grondeigenaren in het gebied hun gronden vrijelijk aan derden kunnen vervreemden. Dat zou de beoogde gebiedsontwikkeling in verschillende opzichten kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

1.4 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 vervreemden aan wie hij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de functie op de betrokken locatie. De gevolgen van de vestiging van een voorkeursrecht zijn voor de betrokken eigenaren niet onevenredig in verhouding tot het met de vestiging te dienen algemene belang.

1.5 Vestiging van voorkeursrecht voldoet aan alle wettelijke vereisten

Voor de vestiging van een voorkeursrecht gelden twee formele vereisten: aan de betrokken gronden moet een niet-agrarische functie worden toegedacht en het huidige, feitelijke gebruik van die gronden moet afwijken van die toegedachte functie. Voorts mag gedurende een termijn van twee jaar voorafgaand aan de voorkeursrechtbeschikking door hetzelfde bestuursorgaan geen voorkeursrecht op dezelfde grondslag gevestigd zijn geweest.

De betreffende gronden zijn op dit moment in gebruik o.a. als Hoveniersbedrijf (Bedrijf-Agrarisch aanverwant bedrijf) met bedrijfsgebouwen, kassen en verdere aanhorigheden en als glastuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen, glasopstanden en verdere aanhorigheden. Dit gebruik wijkt af van de toegedachte functies.

De bedoeling is dat het gebied wordt herontwikkeld tot de Flora Campus Westland, verdicht wordt en dat er een mix van functies, Wonen, Maatschappelijke en Commerciële voorzieningen, Recreatie, Onderwijs, Verkeer, Water en Groen wordt gerealiseerd.

Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, worden op basis van het programma Masterplan Flora Campus Naaldwijk binnen de locatie Lange Broekweg 5 en Lange Broekweg 9 te Naaldwijk de functies Wonen, Maatschappelijke en Commerciële voorzieningen, Recreatie, Onderwijs, Verkeer, groen en bijbehorende

voorzieningen toegedacht. Alle toegedachte functies zijn niet-agrarisch en moeten nog nader worden uitgewerkt.

Verder is gedurende de afgelopen twee jaar door de raad niet eerder een voorkeursrecht op de thans aan te wijzen gronden gevestigd.

Daarmee is voldaan aan alle formele vereisten om een voorkeursrecht te vestigen.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1 ***Afname op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden***

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om aan haar aangeboden gronden te verwerven, verplicht zou 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. Hierbij kan echter worden vermeld dat blijkens de jurisprudentie bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht. Bovendien is het risico ook in financiële zin beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

2 ***Termijnen moeten worden nageleefd.***

Het is van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen zijn. 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. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan heeft dat tot gevolg dat de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij is om de gronden aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende gronden rusten.

3 ***Meer actief grondbeleid is gewenst***

De gemeente voert in zijn algemeenheid een faciliterend grondbeleid en beperkt de gemeentelijke rol tot haar kerntaken en om daarmee ook de risico's te beperken. In dit geval vraagt de situatie met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen op de locatie Lange Broekweg 5 en 9 te Naaldwijk om een meer actief grondbeleid te kunnen voeren en daarmee maximale regie te houden over de gebiedsontwikkeling.

4 ***Niet vestigen van voorkeursrecht kan herontwikkeling frustreren***

Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie door de gemeente over de herontwikkeling (kunnen) frustreren. Ook kan zich dan grondspeculatie voordoen, wat tot prijsopdrijving kan leiden en waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt bemoeilijkt.

5 ***Het collegebesluit vervalt bij niet-tijdige vestiging***

Als het bij collegebesluit gevestigde gemeentelijk voorkeursrecht niet tijdig door de raad wordt bestendigd, vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege.

6. ***~~Mochten er zienswijzen worden ingediend op het collegebesluit van 15 april, dan zal het raadsvoorstel hier indien nodig op worden aangepast.~~***

~~Tegen het collegebesluit van 15 april kunnen zienswijzen worden ingediend. De zienswijzetermijn is ingegaan op 17 april en bedraagt zes weken. Op het moment dat het college het besluit nam om de raad voor te stellen het voorkeursrecht te bekrachtigen, waren er nog geen zienswijzen ingediend. Mocht(en) er alsnog (een) zienswijze(n) worden ingediend die aanleiding geeft om een ander besluit te nemen, dan ontvangt de raad vóór de raadsvergadering van 18 juni 2025 een aangepast raadsvoorstel.~~
~~NB: Idealiter had het college pas na het aflopen van de zienswijzetermijn een besluit moeten nemen over het bekrachtigen van het voorkeursrecht door de raad, maar dan was de drie maanden termijn niet haalbaar geweest in verband met het zomerreces.~~

FINANCIËN

De kosten voor het voorbereiden van het vestigen van een voorkeursrecht bedragen circa € 10.000 exclusief BTW. Deze kosten komen ten laste van de grondexploitatie van Flora Campus Westland. Met de verwerving van de percelen is rekening gehouden in de grondexploitatie.
Als de verwervingsprijs afwijkt van de opgenomen raming wordt de raad daar volgens de afspraken in meegenomen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Het besluit wordt bekendgemaakt conform de procedure zoals hieronder beschreven.

Uitvoering van het besluit I

Bekendmaking
De voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd is hiervoor de model bekendmakingsbrief belanghebbenden met bijlage.

Inschrijving van het voorkeursrecht/inwerkingtreding/terinzagelegging
Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze.
Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad.

Bezwaar
De voorkeursrechtbeschikking van de raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 15 april 2025 worden nadat de raad een voorkeursrechtbeschikking heeft genomen, geacht te zijn gericht tegen die voorkeursrechtbeschikking.

EXTERN OVERLEG

- Justion Advocaten
- Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV

VERVOLGTRAJECT

Het proces dat wordt doorlopen na het raadsbesluit voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursecht ziet er als volgt uit:

- Verzending aangetekende bekendmakingsbrieven aan eigenaren/beperkt gerechtigden
- Inschrijving voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster
- Kennisgeving in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken
- Ter visie leggen van de voorkeursrechtbeschikking, fysiek en elektronisch, met bijbehorende stukken en mogelijkheid tot indienen bezwaar (6 weken)
- Planvorming gebied: binnen drie jaar na datum raadsbesluit zal een omgevingsplan voor het gebied worden vastgesteld.
- De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden bezwaar maken tegen de voorkeursrechtbeschikking

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts B.R. Arends