gemeente
Barneveld

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: P.deJonge@barneveld.nl
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr. 3473
Barneveld, 23 april 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Bevestigen voorkeurrecht**

Samenvatting raadsvoorstel

Het college heeft agrarische percelen en een hoeve ter grootte van circa 15 hectare gelegen nabij de Stationsweg en de Esvelderbeek aangewezen voor voorlopig voorkeursrecht. Motivatie voor dit besluit is te vinden in enerzijds de wens de beekzone in te zetten voor waterbeheer, klimaat adaptieve doelen en recreatie en, anderzijds de openbare verkoopprocedure van de eigenaar waarbij de kans aanwezig werd geacht dat er speculatieve biedingen zouden worden gedaan dan wel dat de gemeente er niet in zou slagen deze gronden minnelijk te verwerven.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet op de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst een voorkeursrecht te vestigen voor de termijn van drie jaar.

1. Inleiding

In de vergadering van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 2 april 2024 2023 heeft het college besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op agrarische percelen ter grootte van circa 15 hectare nabij de Stationsweg en de Esvelderbeek.
De aanleiding was tweeledig. In het kader van met name waterbeheer, klimaatadaptatie en natuurontwikkeling (zie bijlage 1) is er de ambitie om, vergelijkbaar met eerdere projecten in de beekzone, om dit hier ook te realiseren. De directe aanleiding was de aanbieding van deze percelen bij openbare inschrijving waarbij de kans aanwezig werd geacht dat er speculatieve biedingen zouden worden gedaan dan wel dat de gemeente niet de hoogste bieding zou doen. In de verkoopbrochure werd de suggestie gewekt dat er een functioneel verband lag met het bedrijventerrein Harselaar en /of dat er landgoedwoningen mogelijk waren. Het eerste is niet het geval en het tweede punt alleen als kostendrager en niet als verdienmodel.
Om de gemeentelijke regierol bij de (plan)ontwikkeling te versterken, grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de gemeente een betere positie op de grondmarkt te verschaffen is daarom de vestiging c.q. bestendiging van dit voorkeursrecht wenselijk. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop van de aangewezen percelen.
Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur (voorrang) in de gelegenheid te stellen om de aangewezen gronden te kopen. Indien het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar, wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. In deze belangenafweging zijn eventuele zeer specifieke belangen van de eigenaren, wegens onbekendheid hiermee, niet meegewogen. Bij de belangenafweging voor dit besluit is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Wvg al rekening heeft gehouden met de belangen van de eigenaar. Zo is er sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs.
Indien uw raad niet overgaat tot vestigen c.q. bestendigen van het voorkeursrecht dan heeft dat tot gevolg dat de het voorkeursrecht vervalt en de eigenaar vrij is zijn eigendom te verkopen.

2. Door de raad gestelde kaders

Zie bijlage 1 motivatie realisatie water en natuurdoelen bij de Esvelderbeekzone.

3. Effect

a) Meetbaar effect:
Grotere kans op verwerving van percelen

b) Maatschappelijk effect:
Voldoende ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen

4a. Argumenten

1. *Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet op de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceellijst een voorkeursrecht te vestigen voor de termijn van drie jaar.*
   1.1. Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen.
   1.2. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk mede opdat het niet in lijn der verwachting ligt dat een private partij deze ontwikkeling zou oppakken conform ambities van de gemeente.
   1.3. Realisatie van de doelen wordt te belangrijk geacht om af te laten hangen van minnelijke verwerving.
   1.4. De gronden zijn bij openbare inschrijving aangeboden. Dit betekende dat een traject van minnelijke verwerving was uitgesloten, althans niet voor de hand lag. Voorts was het heel denkbaar dat de gemeente niet het hoogste bod zou uitbrengen omdat de reden van aankoop; water en natuur, immers al een waardeverlaging met zich mee brengt. Substantieel hoger bieden dan de agrarische waarde zou onverstandig zijn.
   1.5. Omdat het realiseren van water, klimaat en natuurdoelen, eventueel met agrarisch medegebruik naar alle waarschijnlijkheid niet (voldoende) zal geschieden indien de gronden in particulier eigendom zijn.
   1.6. Het alleen planologisch wijzigen van de huidige functie (bestemming) van agrarisch naar water en/of natuur, zal waarschijnlijk leiden tot een beroepsprocedure tegen deze wijziging.
   1.7. Voornoemde wijziging leidt direct tot planologisch nadeel op grond waarvan vergoeding van planschade c.q. nadeelcompensatie kan worden gevraagd. Dit kan oplopen tot 80 á 90% procent van de huidige agrarische waarde afhankelijk van de mate van beperkingen die worden opgelegd.
   1.8. Het blijft dan nog onzeker of en op welke termijn en kwaliteitsniveau de nieuwe functie wordt gerealiseerd.
2. *Een verplichting tot geheimhouding ten aanzien van bijlage 2 financiële informatie voorkeursrecht op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onderdeel b van de Wet open overheid opleggen.*
   2.1. De informatie uit de memo kan de economische positie van de gemeente schaden.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Niet alle grond is nodig
Er wordt 15 ha plus opstallen aangeboden. Dit is naar verwachting meer dan wij nodig hebben om onze doelen te verwezenlijken. Omdat voorkeursrecht een inbreuk is op het eigendomsrecht gelden echter bepaalde eisen van behoorlijk bestuur. Om de eigenaar niet in een onevenredig slechtere uitgangspositie voor de verkoop te plaatsen wordt geadviseerd het op het geheel een voorkeursrecht te leggen en zonodig te kopen. In het onderhandelingsproces kan echter worden aangegeven dat de gemeente minder grond wil omzetten naar natuur en de eigenaar de keuze laten zelf een deel te verkopen (het voorkeursrecht wordt dan verder beperkt bij collegebesluit). Duidelijk moet zijn (voor de huidige eigenaar) dat een deel van de gekochte gronden mogelijk niet naar natuur worden omgezet.

Intrekking voorkeursrecht
De intrekking van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de eigenaar vrij is zijn eigendom te verkopen. De plicht om, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de gronden te kopen, vervalt als gevolg van dit besluit.

Borging rechten eigenaar
Voorts is er de waarborg om te voorkomen dat de eigenaar in financiële zin nadeel heeft. De grond (en opstal) wordt gewaardeerd tegen de hoogste waarde gebaseerd op de huidige bestemming of op de toegedachte bestemming. In dit geval heeft de toegedachte bestemming zoals waterberging een lagere waarde dan de

huidige. De waarderingsgrondslag zal daarom agrarisch zijn. Hierbij wordt overigens geen rekening gehouden met de mogelijkheid van grondspeculatie door derden

5. Alternatieve scenario's

- Binnen de beleidsdoelen of ambities zijn scenario's te bedenken met meer of minder inzet van de percelen. Minder oppervlak toerekenen aan de water en natuur ambities betekent lagere kosten.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie:
nvt
b) Communicatie:
Er is contact met de belanghebbenden/eigenaren.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces
De eigenaar heeft inmiddels de percelen formeel aan de gemeente aangeboden. Het college heeft 6 weken om te besluiten in onderhandeling te gaan. Eigenaar heeft verzocht om dit sneller te laten verlopen omdat zij reeds in verkoop was. Dit kan niet gegarandeerd worden maar we zullen er wel naar streven.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:
Na verwerving moet planvorming plaats vinden. Hierin wordt de raad gekend. .

Evaluatie/controle:

8. Financiële gevolgen

Aankoop is niet voorzien in de begroting of in een reserve. Er zijn beperkt bijdragen uit fondsen mogelijk. De kapitaalslasten zijn beperkt. Zie bijgevoegde vertrouwelijke memo.

9. Risico's

zie bijlage

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:
- lijst percelen
- kadastale kaart