Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 mei 2024

Agendapunt

Nummer
24int01948

Onderwerp
Vestigen van een voorkeursrecht op percelen langs de Rondweg/N743 (Sherwood Rangers)

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Voor het ontwikkelen van een beeldbepalende en groene noordelijke entree van Borne wenst de gemeente Borne specifieke percelen in eigendom te verkrijgen. De Structuurvisie Borne 2030 stelt dat de beeldkwaliteit van dit gebied, aan beide zijden van de rondweg om bijzondere aandacht vraagt aangezien het de entree van Borne betreft en het beeld dat mensen bij een dorp hebben aantrekkelijk moet zijn. Wanneer bezoekers de bebouwde kom van Borne binnenrijden, moeten ze direct het idee hebben dat ze zich in Borne bevinden.

Als de Rondweg wordt afgeschaald tot een 30 of 50 km weg (welke afschaling ook uit de Mobiliteitsvisie Borne 2012-2020 blijkt), dan zal deze entree nog veel sterker worden ervaren, komend vanuit Zenderen. Daarnaast ligt in Borne de voorkeur bij inbreiding in plaats van uitbreiding, zodat de gemeente Borne het waardevolle buitengebied, de Groene Poort, kan behouden. Door het vestigen van een voorkeursrecht op specifieke percelen aan beide zijden van de Rondweg in het gebied rondom de noordelijke entree voor Borne wordt de regiepositie van de gemeente versterkt. Voorkomen wordt dat deze percelen in handen vallen van speculanten. Het vestigen van een voorkeursrecht moet dus extra borgen dat de gemeente de beschikking kan krijgen over deze percelen.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Borne heeft bij collegebesluit d.d. 20 februari 2024 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op een vijftal percelen aan beide zijden van de Rondweg. Dit voorlopig voorkeursrecht heeft een geldigheidsduur van 3 maanden. Binnen deze 3 maanden moet de gemeenteraad zich uitspreken over de vestiging van het voorkeursrecht, ook wel “bestendigen” genoemd. Doet de gemeenteraad dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege na ommekomst van deze 3 maanden. Bij een vervallen voorkeursrecht kan het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht vestigde, niet binnen 2 jaar op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht op de onroerende zaak/zaken vestigen. De gemeenteraad wordt derhalve voorgesteld om op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende Kadastrale tekening en de lijst van rechthebbenden.

1 Inleiding
Voor het ontwikkelen van een beeldbepalende en groene noordelijke entree van Borne wenst de gemeente Borne specifieke percelen in eigendom te verkrijgen. De Structuurvisie Borne 2030 stelt dat de beeldkwaliteit

van dit gebied, aan beide zijden van de rondweg, om bijzondere aandacht vraagt aangezien het de entree van Borne betreft en het beeld dat mensen bij een dorp hebben aantrekkelijk moet zijn. Wanneer bezoekers de bebouwde kom van Borne binnenrijden, moeten ze direct het idee hebben dat ze zich in Borne bevinden.

Door het vestigen van een voorkeursrecht op de 5 specifieke percelen aan beide zijden van de rondweg wordt de regiepositie van de gemeente versterkt en wordt voorkomen dat percelen, die benodigd zijn voor de ontwikkeling van een beeldbepalende en groene noordelijke entree, in handen vallen van speculanten. Het vestigen van een voorkeursrecht moet dus borgen dat de gemeente de beschikking kan krijgen over deze percelen. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

2 Beoogd resultaat
Versterking van de regiepositie van de gemeente Borne en voorkomen dat percelen, die benodigd zijn voor de ontwikkeling van een beeldbepalende en groene noordelijke entree voor Borne, in handen vallen van speculanten.

3 Argumenten
1.1 Met het voorkeursrecht wordt de regiepositie van de gemeente versterkt
Voor ontwikkeling van een beeldbepalende en groene noordelijke entree voor Borne wenst de gemeente specifieke percelen in eigendom te krijgen. Indien de rechthebbenden overgaan tot vervreemding van percelen zou dit een complicerende factor kunnen betekenen voor de ontwikkeling van een beeldbepalende en groene noordelijke entree voor Borne. Door het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet wil de gemeente Borne voorkomen dat er vertraging ontstaat bij de verwezenlijking van hetgeen in de Structuurvisie Borne 2030 over de ontwikkeling van een beeldbepalende en groene noordelijke entree voor Borne staat. De gemeente versterkt daarmee haar regiepositie bij de ontwikkeling van een beeldbepalende en groene noordelijke entree voor Borne. De eigenaren zullen bij een voorgenomen verkoop de percelen eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het voorkeursrecht wordt voor het eerst op deze percelen gevestigd.

1.2 Uit de structuurvisie, mobiliteitsvisie en woonvisie van Borne wordt het belang van het beeldbepalende karakter van de entree voor Borne voor de locaties duidelijk
Uit de Structuurvisie 2030 blijkt onder andere het volgende. Om de gemeente Borne in de toekomst aantrekkelijk te houden om te wonen, te werken en te recreëren, is beeldkwaliteit erg belangrijk. Het beeld dat mensen hebben bij een dorp moet aantrekkelijk zijn. Zo zijn de entrees van de dorpen erg belangrijk. Wanneer bezoekers de bebouwde kom van Borne binnenrijden, moeten ze direct het idee hebben dat zij zich in Borne bevinden. Voor de locaties waar een voorkeursrecht op wordt gevestigd, zal hier een invulling voor moeten worden gezocht.

Voor het ontwikkelen van een beeldbepalende en groene noordelijke entree voor Borne wenst de gemeente Borne specifieke percelen in eigendom te verkrijgen. De Structuurvisie Borne 2030 stelt dat dit gebied, aan beide zijden van de rondweg, om bijzondere aandacht vraagt voor beeldkwaliteit aangezien het de entree van Borne betreft.

Als de Rondweg wordt afgeschaald tot een 30 of 50 km weg (welke afschaling ook uit de Mobiliteitsvisie Borne 2012-2020 blijkt), dan zal deze entree nog veel sterker worden ervaren, komend vanuit Zenderen. Bij afschaling van de weg zal er een andere beleving van de omgeving plaatsvinden dan bij een 80 km weg. Ook zijn er positieve gevolgen voor de geluidbelasting, waardoor er meer dicht bij de weg zal kunnen worden gebouwd. De Rondweg kan als gevolg van de afschaling veel smaller worden en er komen langs de Rondweg gronden vrij die nu nog van de Provincie zijn. Die vrijgekomen gronden worden dan ingezet voor groen. Die groene linten zijn een belangrijk element in de meeste visies (groen, structuur).

Momenteel is het bedrijventerrein Molenkamp aan de westelijke kant prominent zichtbaar. De huidige entree van Borne vanuit Zenderen wordt aan de zuidwestelijke zijde van de Rondweg bepaald door bedrijventerrein de Molenkamp. Hier bevindt zich een perceel waarop een voorkeursrecht van toepassing zal zijn. Op het bewuste perceel bevinden zich achterkanten van woningen langs de rondweg. Samen met de vrijkomende provinciale gronden liggen hier kansen voor het creëren van een woongebied met bijbehorende voorzieningen, met een representatieve zijde langs de weg, én met behoud van de groene laanstructuur.

De percelen aan de noordoostzijde van de rondweg vallen nu onder het bestemmingsplan buitengebied. Indien hier woonbebouwing zou plaatsvinden, dan biedt dat kansen om een beeldbepalende en groene entree voor Borne te maken. Omdat het bedrijventerrein zich momenteel verder uitstrekt in noordwestelijke richting dan de bebouwing van Stroom Esch, ontstaat er dan een vloeiender overgang tussen dorp en buitengebied. In plaats van op termijn nog oostelijk van de Bornsche Maten verder uit te breiden, heeft deze locatie dan ook minder ingrijpende gevolgen voor het buitengebied.

Uit de Woonvisie Gemeente Borne uit 2022 blijkt over de nieuwbouwopgave het volgende:

In overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zetten we voor de nieuwbouwopgave binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk in op bouwplannen op inbreidingslocaties. Het zijn immers locaties waar verbetering van belang is en waar de ruimtelijke kwaliteit en de omgevingskwaliteit verbeterd kan worden.

In de Bornsche Maten worden 2.300 woningen gerealiseerd. Als gevolg van de versnellingsopgave woningbouw (paragraaf 1.2) kan de wijk de komende jaren verder uitgroeien tot circa 2.700, en wanneer nodig, tot zelfs 3.250 woningen. Hierbij geldt ook het principe dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Vooral omdat zich als gevolg van het realiseren van de Vloedbeltverbinding in het gebied van de huidige rondweg nieuwe mogelijkheden voordoen."

De voorkeur ligt in Borne dus bij inbreiding in plaats van uitbreiding zodat de gemeente Borne het waardevolle buitengebied , de Groene Poort, kan behouden.

Op basis van de Structuurvisie, Mobiliteitsvisie en Woonvisie van Borne is dus het beeldbepalende karakter van de entree voor Borne voor de locaties, waarop het voorkeursrecht is gevestigd, van belang. Gelet op dit belang liggen er voor de betreffende locaties kansen voor het creëren van een woongebied met bijbehorende voorzieningen.

1.3 Er wordt voldaan aan de vestigingsvereisten uit de Omgevingswet en tevens is sprake van een vestigingsgrondslag

Op dit moment worden de gronden van de vijf percelen gebruikt op basis van de bestemmingen "Groen" respectievelijk "Agrarisch met waarden" respectievelijk "Wonen". De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming ("Woongebied met bijbehorende voorzieningen"), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste uit artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige gebruik wijkt af van de beoogde (niet-agrarische) bestemming.

Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daar is in dit geval geen sprake van.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is, omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte niet-

agrarische functie en de percelen (de afgelopen 2 jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een vestiging ex artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet (of een aanwijzing ex artikel 5 van de voormalige Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)).

Het vestigingsbesluit van de gemeenteraad op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet betreft een zogenaamd “vervroegd voorkeursrecht”, omdat de thans aangewezen gronden nog niet ten behoeve van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn opgenomen in een gemeentelijke omgevingsvisie, een programma of in een omgevingsplan. De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt in beginsel voor een periode van 3 jaar. Het is de bedoeling dat binnen die periode van 3 jaar de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd (woongebied met bijbehorende voorzieningen), door de gemeenteraad in de omgevingsvisie wordt toegedacht, waarmee de geldigheidsduur van het voorkeursrecht van rechtswege (dus automatisch) met een termijn van 3 jaar wordt verlengd.

2. Er zal worden voldaan aan de kenbaarheidsvereisten zoals in de Omgevingswet voorgeschreven
De voorkeursrechtbeschikking zal ingevolge artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht bekend worden gemaakt door toezending of uitreiking van de beschikking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. Daarnaast zal de voorkeursbeschikking met de bijbehorende bijlagen ingevolge artikel 16.32b Omgevingswet ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis van de gemeente Borne alwaar de onroerende zaken liggen, waarbij de kennisgeving van terinzagelegging ingevolge artikel 12 Bekendmakingswet (dat van toepassing is verklaard in artikel 16.32b Omgevingswet) wordt gepubliceerd in het elektronisch publicatieblad (dit is te raadplegen op www.officiëlebekendmakingen.nl).

De voorkeursbeschikking dient ingevolge artikel 16.82a lid 1 Omgevingswet binnen vier dagen na de bekendmaking ter inschrijving te worden aangeboden aan de openbare registers van het Kadaster, waarna de voorkeursbeschikking ingevolge artikel 16.82a lid 2 Omgevingswet in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

3. Met de raadsgriffie is thans binnen de drie maanden een nadere datum bepaald voor behandeling van het raadsvoorstel en -besluit in de gemeenteraad, want anders vervalt het voorlopige voorkeursrecht
De voorlopige voorkeursbeschikking van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Borne d.d. 20 februari 2024 heeft een geldingsduur van 3 maanden. Binnen deze 3 maanden moet de raad zich uitspreken over de vestiging van het voorkeursrecht, ook wel bestendigen genoemd. Doet de gemeenteraad dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege na ommekomst van deze 3 maanden. Het is daarom van belang dat het raadsvoorstel wordt geagendeerd voor een raadsvergadering binnen deze 3 maanden. Met de raadsgriffie is thans een nadere datum bepaald voor behandeling van het raadsvoorstel en -besluit in de gemeenteraad binnen die drie maanden en wel op 16 mei 2024, zodat hiermee ook een verval van het voorkeursrecht wordt voorkomen.

Zienswijzen
Ter voorbereiding op de raadsbehandeling zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp-raadsbesluit. Over het ontwerp-raadsbesluit is een zienswijze ingediend. In bijgaande Nota beantwoording zienswijzen is deze zienswijze beantwoord.

Bezwaar
Indien er bezwaar is ingesteld tegen de aanwijzing van het voorkeursrecht door het college, dan hoeven eigenaren niet nogmaals een bezwaar tegen het raadsbesluit in te dienen. Het bezwaar tegen het collegebesluit geldt namelijk tevens als een bezwaar tegen het raadsbesluit. Als eigenaren kunnen zij echter ook nog tegen het raadsbesluit een bezwaarschrift indienen.

4. Er zal worden voldaan aan de kenbaarheidsvereisten zoals in de Wvg voorgeschreven
Nadat u het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht heeft genomen, zal de voorkeursrechtbeschikking ingevolge artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht bekend worden gemaakt door toezending of uitreiking van de beschikking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden alsmede zal de voorkeursbeschikking ingevolge artikel 16.32b Omgevingswet ter inzage worde gelegd in het gemeentehuis van de gemeente Borne alwaar de onroerende zaken liggen, waarbij de kennisgeving van terinzagelegging ingevolge artikel 12 Bekendmakingswet (dat van toepassing is verklaard in artikel 16.32b Omgevingswet) wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (dit is te raadplegen op www.officielebekendmakingen.nl). De voorkeursbeschikking wordt ingevolge artikel 16.82a lid 1 Omgevingswet binnen vier dagen na de bekendmaking ter inschrijving aangeboden aan de openbare registers van het Kadaster, waarna de voorkeursbeschikking ingevolge artikel 16.82a lid 2 Omgevingswet in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

4 Kanttekeningen
1.1 Een voorkeursrecht heeft gevolgen voor de eigenaren
Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met het recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde.

1.2 Het algemeen belang weegt zwaarder dan het particuliere belang van de eigenaar
Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op het project en de realisatie van de toegedachte functie op de betrokken locaties. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de eigenaar om zijn perceel vrij te kunnen verkopen. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan het college aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. Eigenaren zijn namelijk niet verplicht om te verkopen en als zij wel willen verkopen krijgen zij een reële prijs. Wanneer er geen overeenstemming kan worden bereikt over de prijs, kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen. Bovendien zijn de belangen van de eigenaren in de wet zelf al meegewogen. De Omgevingswet kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

1.3 Op andere percelen langs de rondweg wordt vooralsnog geen voorkeursrecht gevestigd
Er is ook naar andere dan de in dit collegevoorstel besproken percelen langs de rondweg gekeken waarop mogelijk een voorkeursrecht kan worden gevestigd, maar deze lenen zich naar hun aard of huidige eigendom niet voor het vestigen van een voorkeursrecht.

5 Kosten, baten en dekking
Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van Omgevingswet c.q. vestigen van het voorkeursrecht. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente. Er zijn meerdere mogelijkheden dit vervolgens te bekostigen. Er kan door uw raad een grondexploitatie worden geopend van waaruit de gronden (afhankelijk van de plannen) zouden kunnen worden gedekt. Dit kan echter beslist worden op het moment dat de aanbieding speelt en wij er op ingaan.

6 Vervolg na besluitvorming
Als uw raad positief besluit, is het voorkeursrecht gedurende 3 jaar van kracht. Indien en voor zover binnen deze periode waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd,

is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan, dan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Het is dan ook de bedoeling dat binnen de bovengenoemde periode van 3 jaar de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd (woongebied met bijbehorende voorzieningen), door de gemeenteraad in de omgevingsvisie wordt toegedacht, waarmee de geldigheidsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met een termijn van 3 jaar wordt verlengd.

Daaropvolgend is het de bedoeling dat de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de gemeenteraad in het omgevingsplan wordt toegedeeld, waarmee de geldigheidsduur van het voorkeursrecht wederom van rechtswege wordt verlengd, en dan met een termijn van 5 jaar. Deze termijn kan eenmalig met ten hoogste 5 jaar worden verlengd.

Na een positief besluit door uw raad ziet de planning er als volgt uit:

- Bekendmaking voorkeursbeschikking aan de eigenarendoor middel van een aangetekende brief
- terinzagelegging voorkeursbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin door deze stukken ter inzage te leggen bij de balie van het gemeentehuis. Voorts geschiedt de terinzagelegging op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl;
- De voorkeursbeschikking dient ingevolge artikel 16.82a lid 1 Omgevingswet binnen vier dagen na de bekendmaking ter inschrijving te worden aangeboden aan de openbare registers van het Kadaster, waarna de voorkeursbeschikking ingevolge artikel 16.82a lid 2 Omgevingswet in werking treedt op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.
- Het raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de eigenaren van de percelen alwaar het voorkeursrecht is gevestigd) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende de dag na verzending van de aangetekende brief waarin belanghebbende in kennis worden gesteld van het vestigingsbesluit. Eventuele bezwaarschriften tegen het collegebesluit d.d. 20 februari 2024 met betrekking tot het voorlopige voorkeursrecht, worden tevens geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit.
- Behandeling eventuele bezwaren.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. De percelen die op de aan dit besluit gehechte kaart zijn aangeduid op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet aan te wijzen als gronden waarop een voorkeursrecht is gevestigd.
2. De ingediende zienswijzen conform de bij het besluit gevoegde Nota beantwoording zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
3. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het College van burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)
24int01950: Raadsbesluit voorkeursbeschikking
24bij03756: Publicatie terinzagelegging
24int01951:Nota beantwoording zienswijzen
24bij03760: Kaart aangewezen gebieden
24bij03761: Lijst van rechthebbenden
24bij03762: Conceptbrief aan belanghebbenden
24bij03758: Bijlage 1 bij conceptbrief

Borne, 23 april 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik