gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp:
Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Zevenbergen-Oost

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D. Dingemans / D. Brummans
Datum behandeling	:	6 september 2021
Agendering en agendanummer	:	
Fase raadsbehandeling	:	

Bijlagen:
1. Perceelslijst
2. Kadastrale tekening
3. Kopie publicatie Gemeenteblad
4. Kopie publicatie in het plaatselijk huis-aan-huisblad Moerdijkse Bode
5. Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlage
6. Eigendomsinformatie

Gevraagd raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 8 juni 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op (een deel van) de locatie Zevenbergen-Oost.

2. Te concluderen dat de structuurvisie 'Moerdijk 2030' de planologische grondslag vormt op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd, en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

3. Aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445274-02 en perceelslijst met nummer PL-30445274-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 26 mei 2021.

4. Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.

5. Dit besluit te publiceren in onder meer het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad de 'Moerdijkse Bode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

6. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.

7. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

(Publieks)Samenvatting
Om te voorkomen dat de gronden binnen het de locatie Zevenbergen-Oost worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
In de afgelopen periode hebben we regionaal ingezet op een rol voor hoofdkern Zevenbergen in het opvangen van de groei van de stedelijke regio Breda, als onderdeel van de bredere Regionale Investeringsagenda (RIA) waarmee we de regio, ook als het gaat om werkgelegenheid, mobiliteit en groen/blauwe kwaliteit, willen versterken. Woningbouw in Zevenbergen is daarmee geen doel op zich, maar een middel om niet alleen Zevenbergen maar ook de rest van onze gemeente vitaal te houden. Door het behouden en aantrekken van inwoners, recreatieve mogelijkheden en de kwaliteit van ons landschap te vergroten en te bezien waar we het draagvlak voor voorzieningen kunnen vergroten en mogelijk zelfs voorzieningen kunnen uitbouwen. Ook onze andere kernen profiteren van een sterk voorzieningenaanbod, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, onderwijs en bereikbaarheid (OV).

De intentie is om op basis van een versnellingsopgave minimaal 500 oplopend tot 1.000 woningen met bijbehorende infrastructuur te realiseren in het plangebied Zevenbergen-Oost.

Om de regie bij de ontwikkeling van de locatie te behouden en te versterken, wenst de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onderhavige locatie te vestigen.

Belang
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 ontwikkeling bemoeilijken. Een dergelijke situatie c.q. grondversnippering heeft zich reeds voorgedaan en de gemeente wenst dit nu te voorkomen. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Centrale vraag
Acht de gemeente het voeren van regie bij de beoogde ontwikkeling noodzakelijk?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Kaders
- In de structuurvisie 'Moerdijk 2030' is voorzien in de beoogde ontwikkeling.
- Het collegebesluit betreft een voorlopige vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 6 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) evenals artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b van Wob. Om het voorkeursrecht te kunnen continueren dient dit besluit gevolgd te worden door een besluit van de gemeenteraad op basis van artikel 4 Wvg.

gemeente Moerdijk

Argumenten

Pro
De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. 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.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging
Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Contra
Kanttekeningen
Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment 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

(waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht), of na het (volledig) doorlopen van de prijsvaststellingsprocedure. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

- Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. 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. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Alternatieven
Uw raad kan formeel besluiten om geen gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Vestigingsvereisten
Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen is agrarisch. De toegedachte bestemmingen voor de onderhavige locatie zijn wonen en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Daarmee is aan de (formele) vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag
Bestemmingsplan
Voor de locatie vigeert de bestemming 'Agrarisch', op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk', vastgesteld op 1 maart 2018. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de toegedachte bestemmingen en geeft niet de actuele visie op de gewenste ontwikkeling weer. Het huidige bestemmingsplan biedt dan ook geen grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Structuurvisie
Voor de locatie vigeert eveneens de structuurvisie Moerdijk 2030, vastgesteld op 9 juni 2011. In de structuurvisie zijn aanwijzingen voor de toegedachte bestemmingen (wonen en verkeer) c.q. de beoogde ontwikkeling gegeven. De grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (door de gemeenteraad) wordt daarom gevormd door artikel 4 Wvg. In artikel 4 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komen gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

Maatschappelijk draagvlak
Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft geen participatie plaats gevonden. Dit zou de werking van het voorkeursrecht doorkruisen, omdat eigenaren/beperkt gerechtigden dan vrij zijn om de percelen/beperkte rechten aan derden te vervreemden. Het maatschappelijk draagvlak zal gevonden moeten worden in zorgvuldige communicatie over de ambities en uitwerking daarvan.

Financiële consequenties

Dekking
Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing.

Communicatie

Publicaties
De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, in het plaatselijk huis-aan-huisblad de Moerdijkse Bode en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden
Verder worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging c.q. bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht
Binnen 4 dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad wordt het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Rechtsbescherming
Bezwaar, beroep en zienswijzen
Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Het ontwerp voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in het plaatselijk huis-aan-huisblad de Moerdijkse Bode, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat er geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het concept-raadsbesluit aan te passen.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Duur vestiging
De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, *8 juni 2021*

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 6 september 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *8 juni 2021;*

overwegende dat:
- om de regie bij de ontwikkeling van de locatie te behouden en te versterken, het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onderhavige locatie is gevestigd.

gelet op:
- artikelen 2 en 4 alsmede de overig van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 8 juni 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op (een deel van) de locatie Zevenbergen-Oost.

2. Te concluderen dat de structuurvisie 'Moerdijk 2030' de planologische grondslag vormt op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd, en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

3. Aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445274-02 en perceelslijst met nummer PL-30445274-02, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 26 mei 2021.

4. Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.

5. Dit besluit te publiceren in onder meer het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad de 'Moerdijkse Bode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

6. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.

7. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 6 september 2021,

de griffier	de voorzitter,
A. Goslings	A.J. Moerkerke