Bijlage 1 Het voorkeursrecht kort samengevat

***Doel van het aanwijzingsbesluit***

Het vestigen van een voorkeursrecht is een middel om een eerste recht van koop af te dwingen en een mogelijk instrument om het eigendom te verwerven ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van bedrijventerrein Gaasperwaard 3. Het vestigen van het voorkeursrecht levert aan de zijde van de gemeente in principe geen verplichting op tot koop van onroerende zaken, het creëert wel de mogelijkheid. Met het vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente haar (regie) positie zekerstellen.

***Als een eigenaar de onroerende zaak aanbiedt aan de gemeente en de gemeente neemt een beginselbesluit tot aankoop en de zaak koopt.***

In het geval de gemeente gronden koopt dan kan, indien de planvorming duidelijk is, worden gekeken welke delen de gemeente nodig heeft voor de aanleg van de openbare ruimte, de infrastructuur en ecologie. De delen van percelen die uitgeefbaar zijn voor bebouwing kan de gemeente zelf ontwikkelen dan wel verkopen aan een ontwikkelaar. De locatie kan dus in eigendom en exploitatie worden gehouden tot herontwikkeling mogelijk is. Hiervoor kan (mogelijk in concurrentie) een marktpartij worden ingeschakeld.

***Het Effect***

Het effect van het vestigen van een voorkeursrecht is dat een eigenaar van, of een beperkt gerechtigde tot, een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden. Hierop bestaan wel een aantal uitzonderingen. Door de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente dus een eerste recht van koop.

Het vestigen van een voorkeursrecht brengt met zich mee dat de gemeente haar regierol inzake de ontwikkeling veilig kan stellen en hiermee ook kan voorkomen dat andere marktpartijen de gronden kopen. De gemeente kan met de vestiging van een voorkeursrecht derhalve ongewenste speculatie tegen gaan.

Belangrijk aspect is ook dat de gemeente kan voorkomen dat gronden in handen komen van partijen die de grond versplinteren in kleine percelen. Dergelijke percelen worden door een opkoper versplinterd in kleine deelpercelen en zo met een hoge prijs in de markt gezet in de hoop dat zich een bestemmingswijziging voordat waardoor er rendement kan ontstaan op de betreffende gronden. Vaak is de prijs die een particulier voor dergelijke gronden betaald dermate hoog dat van enig rendement geen sprake kan zijn omdat de prijs vaak hoger ligt dan de uitgifteprijs van de gemeente. In 2019 heeft het Financieel Dagblad daar uitgebreid onderzoek naar gedaan en gewaarschuwd voor de gevaren van dergelijke versplinteringen. Indien de gemeente een dergelijke locatie moet verwerven dan zal ze gesprekken moeten voeren met vele eigenaren hetgeen niet alleen erg tijdrovend is en dus veel geld kost, maar bovendien is de vraag of een particuliere eigenaar wel bereid is om gronden met verlies te verkopen.

***Beoogde bestemming***

De aan te wijzen gronden vallen onder de werking van het bestemmingsplan Landelijk gebied (Vianen).

De aan te wijzen gronden hebben de bestemmingen “Agrarisch”, “Agrarisch met waarden-landschap” en gedeeltelijk de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 2”. In het kader van de Wvg kan de gemeente gronden aanwijzen waaraan een niet agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Uit de parlementaire behandeling van de Wvg blijkt dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden uitgelegd dat deze alleen kan worden toegepast wanneer de nieuwe bestemming op wezenlijk andere gebruiksvormen ziet. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Dit is ook bevestigd in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. (zie onder meer AbRvS 18 december 2013, 201300165/1/A3).

De toegedachte bestemming voor de gronden is “Bedrijf” met de daarbij behorende en noodzakelijke bestemmingen zoals verkeer/infrastructuur, groen, water etc.

***Mogelijkheden aanwijzen van gronden onder de Wvg***

Het aanwijzen van gronden als bedoeld in artikel 2 Wvg vangt aan met een voorlopige aanwijzing door het college van B&W op basis van artikel 6 Wvg. Gelet op het bepaalde in artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is het daarbij niet noodzakelijk om toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb. De reden hiervoor is gelegen in de vereiste spoed en/of dat het doel alleen bereikt kan worden als belanghebbenden niet van te voren in kennis worden gesteld. Het besluit van het college van B&W wordt nadien ter inzage gelegd en heeft een maximale geldigheidsduur van 3 maanden.

Binnen deze 3 maanden dient de gemeenteraad een “bestendigingsbesluit” te nemen op basis van artikel 5 Wvg. Het is van belang dat in dit besluit wordt aangegeven of voor het gebied al dan niet een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het besluit vervalt van rechtswege 3 jaar na dagtekening van het besluit tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.

Het vaststellen van een structuurvisie of bestemmingsplan in combinatie met een besluit op basis van artikel 4 Wvg heeft tot gevolg dat de werking van de aanwijzing wordt verlengd met een periode van 3 jaar tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan is vastgesteld. Deze stap (vaststellen structuurvisie) is niet noodzakelijk. Het al dan niet vaststellen van een structuurvisie is afhankelijk of de gemeente (gelet op de start van de ontwikkeling) binnen een periode van 3 jaar een bestemmingsplan wil en/of kan vaststellen.

Gelet op de termijn waarop het nieuwe plan tot ontwikkeling gaat komen, wordt rekening gehouden dat de gemeente alvorens een bestemmingsplan vast te stellen eerst een nieuwe structuurvisie zal vast stellen omdat de nieuwe bedrijfslocatie nog niet is opgenomen in een visie van de gemeente. De gemeente heeft dan meer tijd (3 jaar) om een bestemmingsplan vast te stellen. Het vaststellen van een bestemmingsplan in combinatie met een besluit als bedoeld in artikel 3 Wvg brengt met zich mee dat de aanwijzing wordt verlengd met een periode van 10 jaar na het inwerking treden van het bestemmingsplan.

In onderstaand schema zijn de stappen weergegeven.

METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

## Besluitvorming Wet voorkeursrecht Gemeenten

