# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | GEWIJZIGD Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht (Omgevingswet) Entree |
| **Zaakid** | 2024-070041 |
| **Auteur** | Ruud Sinnige<br>+31793468443<br>R.P.Sinnige@zoetermeer.nl |
| **Gemeentesecretaris** | Huykman, B.J.D. |
| **Afdelingshoofd** | Chi L. (Lon) |
| **Portefeuillehouder** | Wethouder Iedema |
| **Medeverantwoordelijke(n)** | Wethouder Weerwag |

| | |
|---|---|
| **Uiterste behandeldatum (+ reden)** | 8 juli 2024, vanwege einde periode van drie maanden waarbinnen de gemeenteraad de voorlopige aanwijzing door het college moet bevestigen op grond van de Omgevingswet. |
| **Programma(s)** | Programma 7 Inrichting van de stad |
| **Eerdere besluitvorming** | Raadsvoorstel Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 d.d. 11 oktober 2021<br>Raadsmemo Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht Entree d.d. 12 april 2024 (Gemeenteblad 2024, 163214 bekendmaking) |
| **Samenvatting** | Om toekomstige herontwikkeling en de invulling van de beoogde bestemmingen van het gebied veilig te stellen, is het nodig om een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet te vestigen op meerdere percelen grond, gelegen aan het Bredewater. De percelen liggen in de deelgebieden West 3, 6 en 7 van het project Entree.<br><br>Hiertoe heeft het college deze percelen voorlopig aangewezen op grond van de Omgevingswet. Deze voorlopige aanwijzing dient binnen drie maanden na dagtekening van het besluit van het college door de gemeenteraad te worden bevestigd.<br><br>Om een aanbod van de eigenaar proactief te behandelen zal de verantwoording van een eventuele aankoop op grond van dit voorkeursrecht, zo spoedig mogelijk daarna plaatsvinden door het voorleggen van een voorstel (inclusief een begrotingswijziging) aan de raad.<br><br>Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan dit raadsbesluit zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. |
| **Bijlagen** | 1. GEWIJZIGD Lijst met kadastrale aanduiding, eigenaren en beperkt gerechtigden<br>2. Tekening dd. 27 maart 2024 |

# Raadsbesluit

GEWIJZIGD Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht (Omgevingswet) Entree
2024-070041

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024

**besluit**

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet het voorkeursrecht te vestigen op de navolgende percelen:
   a. Bredewater 22, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E, nummer 2812 (geheel), ter grootte van 3.000m$^2$, in eigendom van Zoeterpark B.V.;
   b. Bredewater 16, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E, nummer 2863 (geheel), ter grootte van 8.400m$^2$, in eigendom van Chadmin B.V.;
   c. Bredewater 4-6, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E, nummer 6373 (geheel), ter grootte van 6.475m$^2$, in eigendom van Chadmin B.V.;
   d. Bredewater 8-14, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E, nummer 6374 (geheel), ter grootte van 11.180m$^2$, in eigendom van Chadmin B.V.;

2. Dat aan deze percelen een niet-agrarische bestemming van wonen, werken en/of voorzieningen en openbare ruimte wordt toegedacht, allen nader uit werken. Het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming.

3. Het besluit tot aanwijzing bekend te maken in het Gemeenteblad, het tijdig in te schrijven in de openbare registers en de eigenaren en beperkt gerechtigden (per aangetekende brief) in kennis te stellen van het besluit tot aanwijzing.

4. Het college op te dragen om de financiële consequenties van een eventuele aankoop op grond van dit voorkeursrecht, in enig jaar, zo spoedig mogelijk ter besluitvorming (inclusief een begrotingswijziging) aan de raad voor te leggen.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 24 juni 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

# Toelichting

## Probleemstelling en kader

Inleiding
De Visie Entreegebied Zoetermeer en het Masterplan De Entree voorzien in een herontwikkeling van de locaties gelegen aan het Bredewater, aangeduid als deelgebieden West 3, 6 en 7. Deelgebied West 3 is in eigendom van Zoeterpark B.V. In het voormalig kantoorgebouw zijn momenteel tijdelijk Oekraïense vluchtelingen gehuisvest. Deelgebieden West 6 en 7 zijn in eigendom van Chadmin B.V. De zich daar bevindende kantoorgebouwen staan grotendeels leeg. Er is een aantal kleine ondernemingen gehuisvest. Volgens de Visie en het Masterplan wordt aan deze percelen een andere functie toebedacht, namelijk wonen in de vorm van bouwblokken, werken en/of voorzieningen in de plint en nieuwe openbare ruimte, waaronder een stadsstraat. Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente meer grip op een tijdige, integrale ontwikkeling van de locaties en wordt speculatie voorkomen. Met de eigenaren van deze percelen heeft de gemeente op dit moment geen contractuele afspraken in de vorm van een anterieure overeenkomst of anderszins.

Het voorstel is om op de percelen die zijn gelegen aan het Bredewater, zoals genoemd in bijlage 1 van dit collegevoorstel, een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, sub c van de Omgevingswet te vestigen. Aan deze percelen wordt namelijk een niet-agrarische functie toegedacht van wonen, werken en/of voorzieningen en nieuwe openbare ruimte en het huidige gebruik wijkt af van die toegedachte functie. Bovendien is de functie nog niet toegedacht in een gemeentelijke  omgevingsvisie of een omgevingsprogramma en niet toegedeeld in een omgevingsplan.

Het voorkeursrecht is maximaal drie jaar geldig. Binnen deze termijn moeten de percelen onderdeel zijn van het kerninstrument Gebiedsprogramma, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Op basis daarvan kan het voorkeursrecht vervolgens worden verlengd. De toegedachte functie voor de genoemde deelgebieden wordt in het Omgevingsprogramma Entree nader uitgewerkt.

De aanwijzing van percelen als gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor de eigenaren en/of rechthebbenden slechts betekenis wanneer zij van plan zijn die gronden (en/of de zich daarop bevindende gebouwen) te verkopen. Als men wil verkopen is men verplicht de percelen eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Wanneer de gemeente de percelen vervolgens aankoopt kan zij er op toezien dat het gebied in lijn met de Visie Entreegebied Zoetermeer, het Masterplan De Entree en het op te stellen Omgevingsprogramma Entree wordt ontwikkeld.

Na de voorlopige aanwijzing van de percelen door het college dient de gemeenteraad uiterlijk binnen drie maanden na dagtekening van het collegebesluit een aanwijzingsbesluit te nemen. Het voorlopige aanwijzingsbesluit van het college is gepubliceerd en ter inzage gelegd. De eigenaren zijn per brief op de hoogte van het besluit gesteld.

Kosten aankoop
Voor de aankoop van de in de lijst opgenomen percelen is op dit moment geen budget opgenomen in de begroting. Als een eigenaar het perceel te koop aanbiedt en de gemeente tot aankoop wil overgaan gelden wettelijke termijnen voor de vervolgprocedure. Hier past geen voorbehoud voor de dekking van de aankoop bij. Op voorhand is niet aan te geven of en wanneer de percelen te koop worden aangeboden en of de aankopen daarna plaats zullen vinden. Daarom wordt voorgesteld te besluiten om de financiële consequenties van eventuele aankopen versneld te verantwoorden. De raad komt zo spoedig mogelijk na elk collegebesluit tot aankoop bij elkaar en wordt geïnformeerd over de gang van zaken tijdens het aanbod,

weging en acceptatie van een aanbieding als deze tot een aankoop heeft geleid. De gemeenteraad besluit dan over het beschikbaar stellen van een budget voor de aankoop.

Voorbereidingsprocedure
Aan besluitvorming van de raad gaat een voorbereidingsprocedure op grond van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht vooraf. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vooraf zienswijzen in te dienen, zodat de raad deze kan meenemen in haar afweging. Het conceptraadsvoorstel is daarvoor eerst vier weken ter inzage gelegd, binnen welke termijn belanghebbenden hun zienswijzen naar voren hebben kunnen brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
Om toekomstige herontwikkeling en de invulling van de beoogde bestemming van de betreffende deelgebieden van het project Entree veilig te stellen, is het nodig een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet te vestigen.

**Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet het voorkeursrecht te vestigen op de navolgende percelen:
   e. Bredewater 22, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E, nummer 2812 (geheel), ter grootte van 3.000m$^2$, in eigendom van Zoeterpark B.V.;
   f. Bredewater 16, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E, nummer 2863 (geheel), ter grootte van 8.400m$^2$, in eigendom van Chadmin B.V.;
   g. Bredewater 4-6, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E, nummer 6373 (geheel), ter grootte van 6.475m$^2$, in eigendom van Chadmin B.V.;
   h. Bredewater 8-14, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E, nummer 6374 (geheel), ter grootte van 11.180m$^2$, in eigendom van Chadmin B.V.;
2. Dat aan deze percelen een niet-agrarische bestemming van wonen, werken en/of voorzieningen en openbare ruimte wordt toegedacht, allen nader uit werken. Het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming.
3. Het besluit tot aanwijzing bekend te maken in het Gemeenteblad, het tijdig in te schrijven in de openbare registers en de eigenaren en beperkt gerechtigden (per aangetekende brief) in kennis te stellen van het besluit tot aanwijzing.
4. Het college op te dragen om de financiële consequenties van een eventuele aankoop op grond van dit voorkeursrecht, in enig jaar, zo spoedig mogelijk ter besluitvorming (inclusief een begrotingswijziging) aan de raad voor te leggen.

Argumenten
*1.1. Het raadsbesluit waarin het voorkeursrecht wordt bestendigd op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet betreft een beschikking waarvoor op grond van artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht een voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen.*
In eerste instantie is voor het vestigen van het voorkeursrecht slechts een collegebesluit nodig (voorlopige aanwijzing), maar er dient binnen drie maanden een bevestigend besluit van de raad te volgen. Bij het nemen van dit besluit dient de raad het belang van het vestigen van het voorkeursrecht voor de gemeente af te wegen tegen de belangen van eigenaren en andere zakelijk gerechtigden. Het belang van de individuele eigenaren is bij deze aanwijzing voldoende beschermd. Een aankoop door de gemeente vindt tegen marktconforme voorwaarden plaats. Het belang dat de gemeente heeft bij realisatie van de toebedachte functies die afwijken van de huidige functie en bij het voorkomen van speculatie, is in dit geval groter dan het individuele belang van de eigenaren om vrij te kiezen wie de eerste koper voor hun eigendom mag zijn.

*1.2. Door het vestigen van het voorkeursrecht houdt de gemeente meer regie op de toekomstige gewenste ontwikkeling van het gebied.*

Wanneer een eigenaar zijn locatie wil verkopen moet hij deze eerst aan de gemeente aanbieden. Als de gemeente de locatie wil kopen en met de verkoper het eens kan worden over de koopprijs en andere voorwaarden (eventueel met tussenkomst van de rechter) kan zij deze verwerven. Met het eigendom krijgt de gemeente meer regie over de wijze waarop en wanneer de gewenste functies worden gerealiseerd. Bovendien kan de gemeente beter sturen op een integrale ontwikkeling in lijn met de Visie Entreegebied en Masterplan De Entree.

*1.3. Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt speculatie voorkomen*

Het algemeen belang bij een goede ruimtelijke ordening gaat boven het individuele belang van de eigenaren. Laatstgenoemde belang kan onder meer speculatie in de hand werken, waarbij meer wordt betaald dan de marktwaarde (waartoe de gemeente wel verplicht is). Een te hoge prijs beïnvloed mogelijk de (financiele) haalbaarheid van toekomstige ontwikkeling.

*1.4. De voorlopige aanwijzing door het college vervalt van rechtswege na drie maanden of zoveel eerder dat de gemeenteraad besluit over het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1., eerste lid, sub c Omgevingswet.*

De raad is met een raadsmemo geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing van percelen waarvoor het voorkeursrecht geldt en de noodzaak om binnen drie maanden (inclusief zienswijzeprocedure) dit voorkeursrecht te bevestigen in een raadsbesluit.

*2.1. Gemotiveerd moet worden waarom de gemeente het voorkeursrecht wil vestigen*

De toegedachte functie voor de percelen waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn nog niet (nader uitgewerkt) opgenomen in een Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma en/of Omgevingsplan zoals bedoeld in de Omgevingswet. De raad bevestigt hiermee dat aan de percelen een ander functie word toebedacht dan de huidige.

*3.1. Dit zijn verplichte onderdelen van de procedure tot het vestigen van een voorkeursrecht.*

Hierdoor ontstaat het rechtsgevolg als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten. Anders is het voorkeursrecht niet geldig.

*4.1. Onzeker is of en zo ja, wanneer aankopen op basis van dit voorkeursrecht zullen plaatsvinden*.

Het voorkeursrecht wordt beschouwd als passief instrument. Pas wanneer eigenaren tot verkoop wensen over te gaan, zijn zij verplicht de percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. Op voorhand is niet in te schatten of dit gebeurt en wanneer. Vanwege deze onzekerheid worden de voor eventuele aankopen benodigde budgetten niet op voorhand beschikbaar gesteld. Vanwege het ontbreken van budget voor dit soort strategische aankopen vindt verantwoording achteraf plaats.

*4.2. Wanneer een met een voorkeursrecht aangewezen perceel aan het college wordt aangeboden is het noodzakelijk om binnen de daarvoor gegeven wettelijke periode slagvaardig op te treden*.

Het college heeft een beperkte periode om te beslissen wel of niet tot de aankoop over te gaan. Gelet op het belang en de werking van het voorkeursrecht hoort hier geen voorbehoud voor dekking van de aankoop bij. Daarom wordt voorgesteld te besluiten om de financiële consequenties van eventuele aankopen versneld te verantwoorden. De raad komt zo spoedig mogelijk na elk collegebesluit tot aankoop bij elkaar en wordt geïnformeerd over de gang van zaken tijdens het aanbod, weging en acceptatie van een aanbieding als deze tot een aankoop heeft geleid. De gemeenteraad besluit dan over het beschikbaar stellen van een budget voor de aankoop.

*4.3. De vergoeding voor een aankoop moet marktconform te zijn.*
De overeen te komen verkoopvoorwaarden, waaronder de prijs, dienen marktconform te zijn. De gemeente laat wanneer mogelijk de percelen voorafgaand aan de onderhandeling taxeren. Wanneer de eigenaar en de gemeente op basis van onderhandeling niet minnelijk tot overeenstemming over een verkoopprijs komen, kan de verkoper ervoor kiezen om deze via een gerechtelijke procedure te laten bepalen

Kanttekeningen
*1.1. Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente de locaties verkrijgt.*
Het voorkeursrecht is een passief instrument. Grondeigenaren zijn niet verplicht hun gronden te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moeten zij deze eerst aan de gemeente aanbieden. Grondeigenaren kunnen ook zelf hun gronden te ontwikkelen volgens de nieuwe bestemming.

*1.2. Tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders en tegen het raadsbesluit staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.*
Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om bezwaar en beroep (inclusief voorlopige voorziening) in te stellen tegen het besluit.

*4.1. Aankopen door de gemeente kunnen plaatsvinden mits hiervoor budget beschikbaar is.*
Als een eigenaar zijn locatie aanbied moet de gemeente binnen zes weken beslissen of zij tot aankoop wenst over te gaan en de onderhandeling wil starten. De Omgevingswet voorziet in regels over het verkoopproces. Wanneer sprake is van een mogelijk aankoop wordt de gemeenteraad hierbij tijdig en op een juiste wijze worden betrokken.

**Financiën**
Voor de aankoop van de in bijlage 1 opgenomen percelen is op dit moment geen budget opgenomen in de programmabegroting. Op voorhand is niet aan te geven of en wanneer de percelen te koop worden aangeboden en de aankopen plaats zullen vinden. Om deze reden wordt nu geen verwervingsbudget aangevraagd maar worden de financiële consequenties van eventuele aankopen versneld verantwoord in de gevallen dat het voorkeursrecht daadwerkelijk tot een aankoop leidt. De raad komt zo spoedig mogelijk na elk collegebesluit tot aankoop bij elkaar en wordt geïnformeerd over de gang van zaken tijdens het aanbod, weging en acceptatie van een aanbieding als deze tot een aankoop heeft geleid. De gemeenteraad besluit dan over het beschikbaar stellen van een budget voor de aankoop.

**Informatiebeveiliging, privacy en informatiebeheer (IPI)**
Niet van toepassing.

**Controleprotocol**
Niet van toepassing.

**Participatie en Communicatie**
Op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet moet het besluit tot voorlopige aanwijzing door het college bekend worden gemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.

Van het besluit tot voorlopige aanwijzing wordt door het college bovendien mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Tenslotte moet het besluit tot voorlopige worden ingeschreven in het kadastrale register.

**Duurzaamheid**
Niet van toepassing.

**Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**
Niet van toepassing.

**Rapportage en evaluatie**
Niet van toepassing.

**Begrotingswijziging**
Niet van toepassing.