Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**		**Opgesteld door:** **Rob Oudshoorn**, **ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed**
Besluitvormende vergadering: 22 september 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 96294	**Raadsnummer** 2022-082
Titel / onderwerp: Vestiging (bestendiging) voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor percelen in het gebied ‘Locatie Langeraar’.		

Samenvatting:
Voor de ontwikkeling van de ‘Locatie Langeraar’ conform de zienswijze van de gemeente in het kader van de provinciale herziening Ontwerp Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen heeft de gemeente reeds gronden in eigendom. Voor een integrale aanpak en ontwikkeling is het gewenst de percelen van de Parochiële Caritasinstelling van de Heilige Clara (PCI) en die van het Hoogheemraadschap van Rijnland te verwerven. Deze eigenaren zijn van die wens van de gemeente reeds op te hoogte.

Om te voorkomen dat de gemeente grip verliest op de integrale ontwikkeling en de gronden niet kan verwerven, wordt ter meerdere zekerheidsstelling voorgesteld een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen.

Reden waarom ons college reeds een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd heeft op de betreffende percelen in het gebied. Die locaties moeten bij voorgenomen verkoop door de eigenaar als eerste aan de gemeente aangeboden worden.

Uw raad wordt voorgesteld dit voorkeursrecht te vestigen en te bestendigen.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2, juncto artikel 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden, gelegen in het gebied Locatie Langeraar, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekeningen en de bij dit besluit behorende lijst van percelen, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
2. Te bepalen dat de onder 1 bedoelde percelen aangewezen worden om de realisatie van de toegedachte bestemming “wonen en aanverwante voorzieningen”, zoals op de bij dit besluit behorende ontwikkelingsvisie, zijnde de zienswijze van de gemeente ten aanzien van de provinciale herziening Ontwerp Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen is aangegeven, zeker te stellen;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 27 juni 2022 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop.
4. Indien voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht (indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied Locatie Langeraar een bestemmingsplan is vastgesteld) zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie indien wordt beoordeeld dat de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie onvoldoende basis is voor continuering van het voorkeursrecht.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
De gemeente heeft voor de woningbouwontwikkeling aan de noordwestzijde van Langeraar reeds grond in bezit. Deze zijn eerder als grondexploitatie geopend geweest (en later weer gesloten) onder naam Langeraar Noord West en komen voort als bestuurlijke toezegging voor extra te bouwen woningen volgende uit de gemeentelijke sanering van de Noordse Buurt. Aansluitend aan deze gronden van de gemeente liggen noordoostelijk daarvan agrarische percelen die thans eigendom zijn van de Parochiële Caritasinstelling van de Heilige Clara (hierna: PCI). Deze gronden worden Langeraar West genoemd. Ten noordoosten daar weer van ligt het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie van Langeraar, eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: HHR). Deze locatie staat bekend als ‘Langeraar Waterzuivering’. Weer verderop ligt het sportcomplex van Altior dat weer aansluit op het gemeentelijk eigendom en openbaar gebied (woningbouwlocatie Vivero ook bekend als Langeraar Oost). Daartussen ligt het perceel van de gemeente ingeklemd met daarop o.a. het oude gebouw van De Schakel en de thuishonk van de scouting Welverro.

Voor een allesomvattende woningbouwopgave en goede ruimtelijke ordening van dat deel van Langeraar, is het gewenst de gronden van de gemeente ten noordwesten van Langeraar met die van Vivero/Langeraar Oost en Langeraar De Schakel met elkaar te verbinden en integraal te ontwikkelen. Behalve woningbouw kunnen dat ook andere functies zijn, waaronder maatschappelijk. Ook kan met de integrale aanpak de ontsluiting in één keer worden ontworpen en gerealiseerd, kan invulling worden gegeven aan duurzaamheidswensen als de vitale groenen kernen, en kan het plan met de nodige snelheid worden opgepakt.

De gemeente heeft deze integrale ontwikkeling, ondersteund door een gelijkluidend verzoek van Holland Rijnland, bij de provincie voorgesteld en ingebracht als zienwijze op de herziening van het Ontwerp Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen. Deze zienswijze en de schets van de voorgenomen woningbouw c.a., zijnde de toebedachte toekomstige niet-agrarische bestemming en gebruik, geldt als onderbouwing voor de vestiging van het voorkeursrecht Wvg.

De gemeente mag een voorkeursrecht vestigen op o.a. gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of een structuurvisie maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

Door de vestiging van het voorkeursrecht, moeten de eigenaren bij verkoop de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Hiermee wordt voorkomen dat deze eigenaren hun eigendommen aan speculanten verkopen, waardoor de realisatie van de bestemming wordt bemoeilijkt. Als een eigenaar zijn/haar grond wil verkopen, biedt hij/zij deze eerst aan de gemeente aan. De gemeente kan de grond dan verwerven, maar is er niet toe verplicht.

De vestiging van een voorkeursrecht geschiedt door een raadsbesluit. Voorafgaand aan een dergelijk raadsbesluit kan het college een voorlopig voorkeursrecht vestigen. Dit voorlopige voorkeursrecht moet binnen drie maanden door een raadsbesluit worden bekrachtigd. Indien dit niet gebeurt vervalt het voorlopige voorkeursrecht. Ons college heeft bij besluit van 27 juni jl., in werking getreden op 2 juli 2022, een voorlopig voorkeursrecht gevestigd.

Beoogd (maatschappelijk) effect

De gemeente Nieuwkoop staat voor een grote maatschappelijke opgave. Deze opgave beperkt zich niet alleen tot een woningbouwopgave in aantallen, maar betreft met name ook het bouwen van de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen. Van belang is daarbij om doorstroming van starters, jonge gezinnen en ouderen te bevorderen en rekening te houden met de demografische ontwikkelingen. Hiermee wordt ook voldaan aan het uitgangspunt van het coalitieakkoord dat de nadruk bij bouwontwikkeling ligt op goedkope en middeldure woningen en wordt voldaan aan het percentage van 45 dat het akkoord noemt.

Naar de huidige inzichten kunnen binnen de locatie Langeraar circa 400 woningen gebouwd worden. De provincie hanteert in haar ruimtelijk beleid een minimale woningdichtheid van 30 woningen per hectare, om een zo efficiënt mogelijke benutting van beschikbare ruimte te bereiken. Uiteraard is dit ook in het belang van onze inwoners, die op zoek zijn naar een woning.

Met het vestigen van een voorkeursrecht op het gebied Locatie Langeraar heeft de gemeente de mogelijkheid gronden die op de markt komen als eerste eventueel te verwerven. Hiermee kunnen nieuwe eigenaren buiten de deur gehouden worden, kan prijsopdrijving worden voorkomen en kan een groter gedeelte van de locatie in eigendom van de gemeente komen. Hierdoor worden de sturingsmogelijkheden om de gemeentelijke doelstellingen te behalen groter.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
- coalitieakkoord 2022-2026 “Aan de slag met Nieuwkoop”;
- Raadsvoorstel Nieuwkoop Bouwt! (raad 15 juli 2021).

Participatie / betrokken partijen / personen
Ter voorbereiding van ontwikkeling van Locatie Langeraar zijn met de eigenaren gesprekken geïnitieerd.

Na het moment van de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht zijn de voorlopige aanwijzing en het concept-raadsvoorstel en concept-raadsbesluit ter inzage gelegd, met de uitnodiging aan belanghebbenden om zienswijzen in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ontvangen met betrekking tot het voorkeursrecht Wvg voor de locatie Langeraar.

Eind juli is van het Hoogheemraadschap van Rijnland een bezwaar ontvangen gericht tegen de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht van de gemeente. Dit bezwaarschrift is in handen gesteld van de commissie Bezwaren die hierover te zijner tijd advies zal uitbrengen. Op grond van de Wvg wordt een ingediend bezwaar tegen het collegebesluit geacht te zijn ingediend tegen het raadsbesluit als u het voorkeursrecht definitief vestigt.

Duurzaamheidsaspecten
Niet direct van toepassing. Zie inleiding.

Gezondheid
Niet van toepassing.

Varianten met argumenten voor en tegen
Zonder de gronden van de PCI en het Hoogheemraadschap is de integrale benadering van de ontwikkeling niet mogelijk en zullen doelstellingen t.a.v. woningbouw en daarvan afgeleide doelstellingen niet (geheel) gehaald worden.

Verwerving daarvan is alsdan noodzakelijk. Met de vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) wordt de mogelijkheid gecreëerd voor de gemeente om als eerste gegadigde deze grondposities te verwerven.

Voorgesteld besluit

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2, juncto artikel 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden, gelegen in het gebied Locatie Langeraar, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekeningen en de bij dit besluit behorende lijst van percelen, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
2. Te bepalen dat de onder 1 bedoelde percelen aangewezen worden om de realisatie van de toegedachte bestemming “wonen en aanverwante voorzieningen”, zoals op de bij dit besluit behorende ontwikkelingsvisie, zijnde de zienswijze van de gemeente ten aanzien van de provinciale herziening Ontwerp Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen is aangegeven, zeker te stellen;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 27 juni 2022 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop.
4. Indien voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht (indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied Locatie Langeraar een bestemmingsplan is vastgesteld) zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie indien wordt beoordeeld dat de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie onvoldoende basis is voor continuering van het voorkeursrecht.

Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen

– Het voorlopige voorkeursrecht moet binnen drie maanden door de raad worden bestendigd.

Om de aanwijzing en daarmee de aanbiedingsplicht voor de betrokken eigenaren te laten voortduren, is het noodzakelijk dat de raad tijdig het collegebesluit tot het vestigen van een voorlopige voorkeursrecht bestendigt. Het collegebesluit is op 27 juni 2022 gedateerd. Wordt het raadsbesluit niet of niet op tijd genomen, dan kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

– Binnen drie jaar moet een structuurvisie of een bestemmingsplan worden vastgesteld.

Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, een bestemmingsplan of een inpassingsplan is vastgesteld (art. 9 lid 3 Wvg). Gebeurt dat niet tijdig, kan ook in dat geval kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd (art. 9c Wvg). Indien tijdig een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld, blijft het voorkeursrecht van rechtswege gelden tot uiterlijk drie jaar na vaststelling van de structuurvisie respectievelijk tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Gedurende de komende periode van drie jaar zal derhalve een bestemmingsplan/omgevingsplan moeten worden vastgesteld of worden bezien of de vastgestelde Omgevingsvisie voldoende basis is voor de langere looptijd van de Wvg.

– Beleidskader Nota Grondbeleid.

In de Nota Grondbeleid is als beleidskader voor gebiedsontwikkeling aangegeven dat wordt ingezet op een situationeel grondbeleid. De ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen zijn bepalend voor de rol van de gemeente. In een bijgevoegde notitie (bijlage 4) wordt het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid gevolgd om tot de conclusie te komen dat wordt gekozen voor “actief grondbeleid”. De instrumentenkoffer van de Nota Grondbeleid noemt, naast minnelijke verwerving, o.a. ook strategische verwerving en Wvg. Naar onze mening vloeit voor deze locatie de vestiging van een voorkeursrecht voort uit de afwegingen van de Nota Grondbeleid.

Financiële en Juridische gevolgen

Directe financiële gevolgen zijn er niet. Deze zijn mogelijk aan de orde als eigenaren besluiten hun kavels aan de gemeente aan te bieden. Binnen 6 weken zal dan kenbaar moeten worden gemaakt of de gemeente tot aankoop wil over gaan. Dan zal bezien moeten worden of deze kosten passen binnen de mogelijkheden van de gemeente.

Juridisch: dit raadsbesluit is vatbaar voor bezwaar en eventueel beroep. Zoals hiervoor reeds gemeld bij ‘Van buiten naar binnen’, is een bezwaar van het Hoogeheemraadschap ontvangen.
Personele inzet is voorzien vanuit het Team Projecten, Vastgoed en Grondbedrijf van de afdeling RO&G.

Bijlagen
1. kadastrale tekeningen (drie) van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen
2. lijst van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen
3. zienswijze gemeente Nieuwkoop d.d. 30 mei 2022 inzake de herziening Ontwerp Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen van de provincie Zuid-Holland
4. notitie afwegingskader Nota Grondbeleid
5. toelichting Wvg en procedures

Advies meningsvormende raad I 8 september 2022
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.