

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen		Opgesteld door: Rebecca van Nie, ROG Woningbouw	
Besluitvormende vergadering: 8 mei 2025	Registratienummer collegebesluit: 474192		Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Intrekken vestiging voorkeursrecht Essenlaan 12 t/m 18 en Essenlaan 8a t/m 18a			
Samenvatting: Onderdeel van het projectgebied Dorpshart Ter Aar is het gebouw langs de Essenlaan met een combinatie van winkels op de begane grond en daarboven woningen (respectievelijk Essenlaan 12 t/m 18 en Essenlaan 8a t/m 18a). In het masterplan Dorpshart Ter Aar is beschreven dat dit gebouw mogelijk gesloopt zal worden ten behoeve van de totale herontwikkeling. Om deze reden is vorig jaar juni besloten om een voorkeursrecht te vestigen op dit gebouw. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente een voorkeurspositie heeft op het moment dat de eigenaren hun woning en/of winkelpand gaan verkopen. Vanwege het niet ontvangen van subsidie vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden is er geen financiële dekking om het gebouw te verwerven en te slopen. Daarom is het voorstel om de vestiging van het voorkeursrecht in te trekken.			
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: Op grond van artikel 9.5 lid 1 van de Omgevingswet over te gaan tot het intrekken van het voorkeursrecht, gevestigd bij besluit van 6 juni 2024 op grond van artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Omgevingswet, zoals vermeld in de brief intrekken en de daarbij behorende grondtekening, nummer 2025022601, en perceellijst. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop			

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Het gebouw langs de Essenlaan met een combinatie van winkels op de begane grond en daarboven woningen (respectievelijk Essenlaan 12 t/m 18 en Essenlaan 8a t/m 18a), het zogenoemde 'Primera-gebouw', is onderdeel van het projectgebied Dorpshart Ter Aar. In het Masterplan is beschreven dat dit gebouw gesloopt zal worden ten behoeve van het ontwikkelen van het Dorpshart.

Op 6 juni 2024 heeft uw raad besloten om een subsidieaanvraag (Impulsaanpak Winkelgebieden) in te dienen. Zoals inmiddels bekend is de aanvraag afgewezen en ontvangt de gemeente geen subsidie voor dit project. Een belangrijk gevolg is dat het Primera-gebouw niet verworven en gesloopt kan worden om ruimte te maken voor een nieuwe functie, ofwel openbare ruimte. Hiervoor is niet voldoende financiële dekking.

Op 6 juni 2024 heeft uw raad ook besloten om een voorkeursrecht te vestigen op het Primera-gebouw. Dit voorkeursrecht is gevestigd voor de duur van drie jaar. Zodra het voorkeursrecht niet meer voldoet, aan de voor vestiging gestelde eisen, moet het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht vestigde het intrekken. Dit staat in artikel 9.5 lid 1 van de Omgevingswet. Aangezien er geen voornemen meer is vanuit de gemeente om objecten uit het Primera-gebouw te verwerven wordt voorgesteld om het voorkeursrecht in te trekken.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het vestigen van een voorkeursrecht betekent dat de eigenaar bij voorgenomen verkoop het object als eerst aan de gemeente moet aanbieden. Om de eigenaren niet onnodig te belasten met het voorkeursrecht en hen tegelijkertijd zekerheid te geven over de plannen voor het Primera-gebouw is intrekken een logische stap. Door het intrekken van het voorkeursrecht zijn de eigenaren niet langer verplicht om het eigendom in geval van voorgenomen verkoop als eerste aan de gemeente aan te bieden.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Coalitieakkoord 2022-2026 "Aan de slag met Nieuwkoop";
- Procesvoorstel centrumplan Ter Aar (raad 14 november 2019, kenmerk 2019-091);
- Startnotitie herontwikkeling Vlinderlocatie Ter Aar (raad 10 december 2020, kenmerk 2020-103);
- Centrumplan Ter Aar: Een Tussenbalans (college 23 maart 2021, kenmerk 21.05714);
- Vaststelling Masterplan Dorpshart Ter Aar (raad 22 juni 2023, kenmerk 2023-050);
- Motie raad Parkeergarage supermarkt Dirk d.d. 22 juni 2023;
- Motie raad Ga bouwen op de Vlinderlocatie! d.d. 22 juni 2023;
- Vestiging voorkeursrecht op grond van de omgevingsvisie voor percelen in het gebied Dorpshart Ter Aar (college 26 maart 2024, kenmerk 361803);
- Aangaan Samenwerkingsovereenkomst Dorpshart Ter Aar (college 26 maart 2024, kenmerk 356235);
- Kennisnemen van de uitwerking van het amendement, instemmen met aanvraag subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden en vestiging voorkeursrecht Essenlaan 12 t/m 18 en Essenlaan 8a t/m 18a (raad 6 juni 2024, kenmerk 368833);
- Indienen subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden (college 24 juni 2024, 372469).

Participatie / betrokken partijen / personen

De eigenaren van het Primera-gebouw zijn de enige belanghebbenden bij dit onderwerp. Het is belangrijk dat zij weten waar zij aan toe zijn. Na de vestiging van het voorkeursrecht vorig jaar juni zijn de eigenaren op de hoogte gehouden van de status van de subsidieaanvraag. Door het uitstel van de

beslissing van deze aanvraag door RVO hebben de eigenaren helaas langer moeten wachten op helderheid. Na ontvangst van de afwijzing in december zijn de eigenaren hiervan op de hoogte gebracht en zijn ze uitgenodigd voor een gesprek begin februari. Ondanks dat zij wisten dat er een koppeling was tussen de subsidieaanvraag en de verwerving hebben wij (de aanwezige) eigenaren ook persoonlijk deze terugkoppeling kunnen geven. Daarnaast is aangekondigd dat aan de gemeenteraad voorgesteld wordt om het voorkeursrecht in te trekken. Tot aan dit raadsbesluit zijn de eigenaren verplicht om het bij voorgenomen verkoop als eerste aan de gemeente aan te bieden. Wij hebben aangegeven dat als de eigenaren in de tussentijd tot verkoop willen overgaan wij de gemeenteraad zullen adviseren geen gebruik te maken van dit aanbod zodat het voorkeursrecht geen belemmering vormt voor verkoop aan derden.

De intrekking van het voorkeursrecht is een formele procedure waarbij het ook verplicht is dat het bestuursorgaan (in dit geval de gemeenteraad) hiervan de eigenaren op de hoogte stelt. Zij zullen na het raadsbesluit deze informatie per post ontvangen.

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing

Gezondheid

Niet van toepassing

Varianten met argumenten voor en tegen

Indien nu besloten wordt om het voorkeursrecht niet in te trekken dan handelen we in strijd met artikel 9.5 lid 1 van de Omgevingswet. Een onroerende zaak mag niet langer dan nodig is voor het algemeen belang, belast blijven met een voorkeursrecht. Het niet intrekken vormt voor de eigenaren nog twee jaar een onnodige last, aangezien het voorkeursrecht vorig jaar juni 2024 voor een duur van drie jaar is gevestigd.

In het raadsvoorstel van 6 juni 2024 stond, dat bij afwijzing van de subsidie er geen financiële ruimte is om het Primera-gebouw (woningen en winkels) aan te kopen en te slopen. Een direct gevolg is dat er een alternatief uitgewerkt wordt die ook in het Masterplan was opgenomen. Uitgangspunt is behoud van het Primera-gebouw.

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 9.5 lid 1 van de Omgevingswet over te gaan tot het intrekken van het voorkeursrecht, gevestigd bij besluit van 6 juni 2024 op grond van artikel 9.1, lid 1, onder b, van de Omgevingswet, zoals vermeld in de brief intrekken en de daarbij behorende grondtekening, nummer 2025022601, en perceellijst.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Het besluit tot intrekking van het voorkeursrecht staat open voor bezwaar en eventueel beroep van belanghebbenden. Bij instemmen van dit raadsvoorstel ligt met ingang van 14 mei 2025 het raadsbesluit, samen met bijbehorende bijlagen, bevattende de kadastrale kaart en een kadastrale perceellijst gedurende zes weken ter inzage. Verder wordt de intrekking ook in het Kadaster geregistreerd.

Na vestiging van het voorkeursrecht vorig jaar zijn er geen bezwaren ingediend.

De vestiging van het voorkeursrecht gaf geen garantie voor volledige uitvoering van de planning. Er zou altijd een situatie kunnen ontstaan waarin niet alle eigenaren bereid waren geweest om te verkopen. Dit betekent dat er mogelijk een aantal objecten aangekocht waren die vervolgens alsnog weer verkocht moesten worden aangezien niet alles aangekocht en dus gesloopt kon worden. Voorgaand risico is niet meer aan de orde. Als beheersmaatregel wordt onderzocht hoe met behoud van de uitgangspunten van het Masterplan het plan verder ontwikkeld gaat worden.

Financiële en Juridische gevolgen

Indien de raad besluit tot intrekking van het voorkeursrecht, kan de raad op grond van artikel 9.3 lid 1 Omgevingswet niet binnen twee jaar opnieuw een voorkeursrecht op dezelfde grondslag vestigen op het Primera-gebouw.

Een financieel gevolg is dat er niet meer overgegaan wordt tot aankoop van de verschillende objecten. Ondanks dat de subsidie voor een groot gedeelte dekking hiervoor gaf zou er ook nog een gemeentelijke bijdrage tegenover staan. Dit is nu niet meer aan de orde. Tot op heden zijn er geen verzoeken gekomen vanuit eigenaren om hun object aan te kopen. Er zijn dus nu geen panden in bezit die verkocht moeten worden.

Bijlagen

1. Brief intrekken voorkeursrecht
2. Grondtekening, nummer 2025022601, van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen
3. Perceellijst voorkeursrecht Dorpshart Ter Aar
4. Publicatietekst Gemeenteblad

Advies meningsvormende raad