Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht erfpachtrecht Van der Hagenstraat 3
Zaakid	2024-068733
Auteur	Ruud Sinnige +31793468443 R.P.Sinnige@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Worp R.M.G.R. van de (Ronald)
Portefeuillehouder	Wethouder Blansjaar
Medeverantwoordelijke(n)	

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 Raadsmemo Voorlopige aanwijzing voorkeursrecht Entree d.d. 12 april 2024 (Gemeenteblad 2024, 163214 bekendmaking)
Samenvatting	De gemeente stelt een gebiedsvisie voor het Van Tuyllpark op die naar verwachting dit jaar door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Vooruitlopend daarop wordt aan de locatie Van der Hagenstraat 3 in het park een andere functie toegedacht van maatschappelijke doeleinden, natuur, park, water en openbare ruimte, allen nader uit te werken. De huidige bestemming en het gebruik wijken daarvan af. Op deze locatie bevindt zich de voormalige wildwaterbaan die jaren geleden buiten gebruik is gesteld en waarvan het gebouw en buitenterrein al jarenlang ongebruikt en/of leeg staan. Om toekomstige realisatie van de beoogde functie veilig te stellen, is het nodig om een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet te vestigen op het erfpachtrecht van twee percelen grond, gelegen aan Van der Hagenstraat 3. De gemeente is eigenaar van deze percelen en het daarop gevestigde erfpachtrecht is eigendom van Zoetermeer Leisure Village B.V. Hiertoe heeft het college deze percelen voorlopig aangewezen op grond van de Omgevingswet. Om het voorkeursrecht voort te zetten moet deze voorlopige aanwijzing binnen drie maanden na dagtekening van het collegebesluit door de gemeenteraad worden bevestigd. 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. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om voorafgaand

	aan dit raadsbesluit zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Bijlagen	1. Lijst met kadastrale aanduiding, eigenaren en beperkt gerechtigden 2. tekening d.d. 4 april 2024

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht erfpachtrecht Van der Hagenstraat 3
2024-068733

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 het erfpachtrecht dat is gevestigd op de percelen aan de Van der Hagenstraat 3 te Zoetermeer. Het gaat hierbij om de navolgende percelen:
   a. Van der Hagenstraat 3, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E, nummer 1085 (geheel), ter grootte van 41.030 m2, erfpachtrecht in eigendom van Zoetermeer Leisure Village B.V.;
   b. Van der Hagenstraat 3, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E, nummer 1298 (geheel), ter grootte van 1.235 m2, erfpachtrecht in eigendom van Zoetermeer Leisure Village B.V.

2. Dat aan deze percelen een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht van natuur, maatschappelijke doeleinden, water, park en openbare ruimte, 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 voorlopige 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 17 juni 2024

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De locatie van de voormalige wildwaterbaan Van der Hagenstraat 3 maakt deel uit van het Van Tuyllpark. Voor het Van Tuyllpark en de noordelijke bedrijventerreinen wordt door de gemeente een visie opgesteld. Hiervoor is vorig jaar een participatietraject doorlopen en de visie wordt naar verwachting dit jaar vastgesteld. Vooruitlopend daarop wordt aan de locatie Van der Hagenstraat 3 in het park een andere functie toegedacht van maatschappelijke doeleinden, park, natuur, water en openbare ruimte. De huidige bestemming en het gebruik wijken daarvan af. Op deze locatie bevindt zich de voormalige wildwaterbaan die jaren geleden buiten gebruik is gesteld en waarvan het gebouw en buitenterrein al jarenlang ongebruikt en/of leeg staan. Het verkrijgen van de beschikking over de percelen Van der Hagenstraat 3 is nodig voor de uitvoering van de visie Van Tuyllpark. Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente meer grip op de realisatie van de beoogde functie van de locatie en kan speculatie worden voorkomen.

Het voorstel is om op het erfpachtrecht dat is gevestigd op de percelen aan Van der Hagenstraat 3, 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 een niet-agrarische functie toegedacht en het huidige gebruik wijkt af van die toegedachte functie. De functie is 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 omgevingsvisie, gebiedsprogramma of omgevingsplan, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Op basis daarvan kan het voorkeursrecht vervolgens worden verlengd. De toegedachte functie voor de genoemde percelen wordt in een gebiedsprogramma of omgevingsplan nader uitgewerkt.

De aanwijzing van percelen als gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor de eigenaar en/of rechthebbende(n) slechts betekenis wanneer hij van plan is die gronden, de zich daarop bevindende gebouwen en/of zakelijk rechten te verkopen. Als hij wil verkopen is hij verplicht het betreffende erfpachtrecht eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Wanneer de gemeente het erfpachtrecht vervolgens aankoopt kan de gemeente de locatie aan de Van der Hagenstraat 3 herontwikkelen in lijn met de nog vast te stellen visie van Tuylpark en daarmee een integraal onderdeel laten worden van het park.

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 hijn 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 het erfpachtrecht te koop wordt aangeboden en of de aankoop daarna plaats zal vinden. Daarom wordt voorgesteld te besluiten om de financiële consequenties van een eventuele aankoop versneld te verantwoorden. De raad komt zo spoedig mogelijk na het 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 kunnen brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
Om toekomstige herontwikkeling en de invulling van de beoogde bestemming van de percelen Van der Hagenstraat 3 als integraal onderdeel van het Van Tuyllpark 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 het erfpachtrecht dat is gevestigd op de percelen aan de Van der Hagenstraat 3 te Zoetermeer. Het gaat hierbij om de navolgende percelen:
   a. Van der Hagenstraat 3, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E, nummer 1085 (geheel), ter grootte van 41.030 m2, erfpachtrecht in eigendom van Zoetermeer Leisure Village B.V.;
   b. Van der Hagenstraat 3, kadastraal bekend gemeente Zegwaarde, sectie E, nummer 1298 (geheel), ter grootte van 1.235 m2, erfpachtrecht in eigendom van Zoetermeer Leisure Village B.V.;
2. Dat aan deze percelen een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht van natuur, maatschappelijke doeleinden, water, park en openbare ruimte, 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 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 eigenaar om vrij te kiezen wie de eerste koper voor hun eigendom mag zijn.

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

Wanneer de eigenaar zijn erfpachtrecht wil verkopen moet hij dit eerst aan de gemeente aanbieden. Als de gemeente het erfpachtrecht wil kopen en met de verkoper het eens kan worden over de koopprijs en andere voorwaarden (eventueel met tussenkomst van de rechter) kan hij deze verwerven. Daardoor kan de gemeente erop sturen dat dit deel van het Van Tuyllpark deel van het Van Tuyllpark gerealiseerd kan worden in lijn met de op te stellen Visie Van Tuyllpark.

1.3. Met het vestigen van het voorkeursrecht wordt speculatie voorkomen

Het algemeen belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gaat in dit geval 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 Omgevingswet. 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 locatie 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 ontwikkelen volgens de nieuwe bestemming, maar dat ligt op voorhand bij de toegedachte functie niet direct voor de hand.

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.

2.1. De visie Van Tuyllpark staat nog niet vast
Gelet op de leegstand en de staat van het gebouw en het terrein van de voormalige wildwaterbaan wordt hieraan op dit moment een andere functie toegedacht. Het proces van totstandkoming van de visie is nog gaande en dat betekent dat de uitkomst daarvan niet vast staat.

4.1. Aankopen door de gemeente kunnen plaatsvinden mits hiervoor budget beschikbaar is.
Als een eigenaar zijn locatie aanbied moet het college 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 het erfpachtrecht 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. De verantwoording van een eventuele aankoop op grond van dit voorkeursrecht, zal daarom zo spoedig mogelijk daarna plaatsvinden door het voorleggen van een voorstel (inclusief een begrotingswijziging) aan de raad. De raad komt in dat geval 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.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

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

Van het besluit tot aanwijzing wordt bovendien mededeling gedaan aan de in het besluit vermelde eigenaar en beperkt gerechtigden.

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

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie
Wanneer sprake is van een mogelijk aankoop wordt de gemeenteraad hierbij tijdig en op een juiste wijze worden betrokken.

Planning
Publicatie aanwijzingsbesluit in Gemeenteblad
Informeren eigenaren en beperkt gerechtigden.