Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : G. Bruijniks
Zaakdossiernummer : **ZK21.06948**
Documentnummer : **2021.27777**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg) gebied 'Westwaard fase 3 en 4'**
Beleidsprogramma	:	8.VHROSV

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied "Westwaard fase 3 en 4" te Loon op Zand naar woningbouw. Om de realisatie van de toegedachte bestemming "Wonen en aanverwante voorzieningen" zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toepassen, waarmee zij haar positie op de grondmarkt verstevigt en een actieve en regisserende rol kan spelen bij de invulling van haar plannen in het gebied. Op 2 november 2021 stelde het college het gemeentelijke voorkeursrecht reeds vast voor percelen die van belang zijn voor de ontwikkeling van Westwaard Fase 3 en 4. Om het voorkeursrecht te bestendigen dient binnen 3 maanden na collegebesluit een raadsbesluit genomen te worden.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied "Westwaard fase 3 en 4" te Loon op Zand, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening met nummer 373.21.8017-GPN001 d.d. 13 oktober 2021 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) 30 september 2021;

2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming "Wonen en aanverwante voorzieningen", zoals (indicatief) aangeduid op de structuurvisiekaart met kenmerk: RO-SV-250.101.00-SV-02 behorende bij de door de raad op 5 maart 2015 vastgestelde "Structuurvisie Loon op Zand 2030", zeker te stellen;

3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 2 november 2021 van het college van Loon op Zand, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;

4. Dat dit besluit een maximale werkingsduur heeft van drie jaar, tenzij voordien een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld dat kan dienen als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;

5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en in De Duinkoerier, in te schrijven in de openbare registers alsmede de eigenaren en beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen en aan de eisen te voldoen welke artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet stellen, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 4 Wvg ontstaat.

Beoogd effect

Door de vestiging van een voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om, wanneer zij hun perceel/percelen wensen te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. Een aanwijzing maakt het aldus mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied. Ter voorkoming van verlies van de gewenste gemeentelijke regie over de toekomstige planrealisatie en/of prijsopdrijving van de in het gebied gelegen gronden wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen zoals verwoord in dit voorstel.

Argumenten

1.1 De raad is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen.

Artikel 4 Wvg biedt de raad de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor een niet-agrarische bestemming en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

2.1 De gronden komen in aanmerking voor vestiging van voorkeursrecht.

De in de aanwijzing betrokken percelen zijn gelegen in het gebied dat op de structuurvisiekaart met kenmerk: RO-SV-250.101.00-SV-02 behorende bij de door de raad op 5 maart 2015 vastgestelde “Structuurvisie Loon op Zand 2030”, is aangeduid als “vastgestelde uitbreidingslocatie’’.

Uit de hiervoor bedoelde structuurvisie volgt onder andere het volgende: ‘’Omdat niet de volledige woningbehoefte op inbreidingslocaties kan worden opgevangen, hebben we tevens enkele uitbreidingslocaties vastgelegd. Dit zijn: Sweensstraat-West fase 1 en Sweensstraat-West fase 2, 3 en 4 (aan de westzijde van Kaatsheuvel) […]’’. Ten aanzien van het gebied ‘’Sweensstraat-West’ is voorts opgenomen in de structuurvisie:

‘’Sweensstraat-West

- *Ontwikkelingsgebied van ongeveer 21 hectare grootte.*
- *Woningbouwprogramma maximaal 450 woningen.*
- *De aanwezige linten worden beschouwd als cultuurhistorisch waardevol gegeven en een geliefde woonplek.*
- *Ruimtelijke aandachtspunten: milieuzonering (hindercirkels: geurhinder rondom (agrarische) bedrijven), water en riolering, natuurlijke afronding van de dorpskern, kwaliteitsverbetering landschap (een ‘rode’ ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een landschappelijke investering).*
- *Ruimte voor stapsgewijze ontwikkeling op basis van bestaande Masterplan en in 2012 vastgestelde structuurvisie. De gemeente heeft nagenoeg alle grond van de eerste fase van dit project in eigendom.’’*

Door middel van de hiervoor bedoelde ‘aanwijzingen’ kunnen burgers afleiden welke ruimtelijke voornemens de gemeente heeft ten aanzien van de aangewezen gronden. Nu op grond van het vigerende bestemmingsplan de in de aanwijzing betrokken percelen zijn bestemd tot “Agrarisch” feitelijk ook als zodanig in gebruik zijn wijkt het gebruik af van de toegedachte bestemming en wordt daarmee voldaan aan de in de Wvg gestelde formele vereisten.

3.1 Het voorkeursrecht kan anders niet worden gecontinueerd.

Artikel 6 lid 1 Wvg stelt dat het besluit van het college van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt.

4.1 Werkingsduur van het voorkeursrecht.
Artikel 9 lid 2 Wvg bepaalt dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 4 Wvg van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 dient het besluit tot aanwijzing de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht te vermelden.

5.1 Het besluit moet formele rechtskracht krijgen.
Nadat het besluit tot aanwijzing door de raad is genomen, moet het op grond van de gestelde eisen in de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet ter inzage worden gelegd en bekend worden gemaakt.

Kanttekeningen

1.1 Het voorkeursrecht brengt mee dat de gemeente een eerste recht van koop heeft ten aanzien van de aangewezen gronden. Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat de eigenaar - als hij zijn grond wil vervreemden - wettelijk verplicht is die grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Wvg als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de tot koop aangeboden grond wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht de grond aan te kopen:

- De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 14 Wvg);
- De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 15 Wvg).

Ten aanzien van hiervoor genoemde situaties geldt dat de gemeente voorafgaand reeds een beginselbesluit heeft genomen of zij al dan niet bereid is om de aangeboden grond onder nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen, of de termijn voor het nemen van het beginselbesluit heeft overschreden.

Financieel

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties verbonden aan het besluit.
Momenteel wordt gewerkt aan het verder uitwerken van de mogelijke plannen en bijbehorende grondexploitatie voor Westwaard fase 3 en 4. Een aantal uitgangspunten in fase 3-4 is wat minder gunstig dan in fase 1 en 2 waardoor er nog een aantal uitdagingen zijn om tot een haalbare grondexploitatie met een acceptabel risicoprofiel te komen.
Het is van belang nu wel al een besluit te nemen over het vestigen van het gemeentelijke voorkeursrecht om zo onze gemeentelijke positie te verstevigen. Zodoende kunnen de uitwerking van het plan en de haalbare business case parallel worden opgepakt met de gesprekken met de eigenaren binnen het gebied over evt. verwerving van de gronden en de wijze waarop.
Zodra verdere besluit- en budgetvorming nodig is voor de verwerving van gronden, zal daarvoor een raadsvoorstel worden voorbereid.

Voortgang

Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit heeft met ingang van 4 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de

gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bij een positief besluit van de raad wordt het besluit op 17 december 2021 gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt het voorkeursrecht op 18 december 2021 in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk 28 januari 2021 bezwaar te maken. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt tegen het raadsbesluit kan hij tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Om te voorkomen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt dient de raad voor afloop van de werkingsduur over te gaan tot vaststelling van een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) dat als grondslag kan dienen voor de continuering van het voorkeursrecht.

Communicatie

- Publicatie Gemeenteblad;
- Publicatie De Duinkoerier;
- Aangetekende brieven aan eigenaren en beperkt gerechtigden;
- Inschrijving stukken in de Basisregistratie Kadaster;
- Terinzagelegging stukken gemeentehuis;
- Elektronische terinzagelegging via www.loonopzand.nl/westwaard.

Bijlagen

- Grondplantekening (2021.27769)
- Percelenlijst (2021.27766)
- Concept raadsbesluit

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 november 2021, nummer. 2021.2774

Gelet op;
- het besluit van 12 oktober 2009 van het college van B&W van Loon op Zand waarin zij heeft besloten gronden in het gebied ‘Sweensstraat-West’ te Kaatsheuvel aan te wijzen ingevolge artikel 6 Wvg. Tot de gronden zoals hiervoor bedoeld behoorden tevens de gronden die thans worden aangewezen op grond van de Wvg in het gebied ‘Westwaard fase 3 en 4’;
- het besluit van 17 december van de gemeenteraad van Loon op Zand waarin zij heeft besloten gronden in het gebied ‘Sweensstraat-West’ te Kaatsheuvel aan te wijzen ingevolge artikel 5 Wvg. Tot de gronden zoals hiervoor bedoeld behoorden tevens de gronden die thans worden aangewezen op grond van de Wvg in het gebied ‘Westwaard fase 3 en 4’;
- het besluit van 13 december 2012 van de gemeenteraad van Loon op Zand tot vaststelling van de structuurvisie ’Sweensstraat-West’, waardoor het voorkeursrecht zoals hiervoor bedoeld van rechtswege is gecontinueerd ingevolge artikel 9 lid 3 Wvg;
- het gegeven dat ingevolge artikel 9 lid 2 Wvg het voorkeursrecht ten aanzien van de gronden in het gebied ‘Westwaard fase 3 en 4’ van rechtswege is vervallen drie jaar na het raadsbesluit van 13 december 2012 tot vaststelling van de structuurvisie ’Sweensstraat-West’,
- het herhaalverbod zoals bedoeld in artikel 9c Wvg thans niet in de weg staat aan de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wvg in het gebied ‘Westwaard fase 3 en 4’, omdat de hiervoor bedoelde aanwijzing van deze gronden met het voorkeursrecht meer dan twee jaar geleden van rechtswege is vervallen.

b e s l u i t :

1. Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied “Westwaard fase 3 en 4” te Loon op Zand, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening met nummer 373.21.8017-GPN001 d.d. 13 oktober 2021 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt t/m) 30 september 2021;

2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming “Wonen en aanverwante voorzieningen”, zoals (indicatief) aangeduid op de structuurvisiekaart met kenmerk: RO-SV-250.101.00-SV-02 behorende bij de door de raad op 5 maart 2015 vastgestelde “Structuurvisie Loon op Zand 2030”, zeker te stellen;

3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 2 november 2021 van het college van Loon op Zand, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;

4. Dat dit besluit een maximale werkingsduur heeft van drie jaar, tenzij voordien een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld dat kan dienen als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;

5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en in De Duinkoerier, in te schrijven in de openbare registers alsmede de eigenaren en beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële

rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen en aan de eisen te voldoen welke artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet stellen, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 4 Wvg ontstaat.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 20 december 2021.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,