Z07A536465A

Raadsvoorstel

onderwerp	Vestigen van een voorkeursrecht op diverse percelen locatie Holthuizen Veld B te Zevenaar
zaaknummer	Z/23/453937
documentnummer	INT/23/1175740
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	Jos Rensen, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
telefoon	06 51441115
email	j.rensen@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Door het college van burgemeester en wethouders is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de locatie Holthuizen Veld B te Zevenaar. Reden is dat voor deze locatie het voornemen aanwezig is woningbouwplannen te ontwikkelen. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het voorlopig voorkeursrecht te bevestigen.

2. Raadsvoorstel

De raad wordt voorgesteld om

1. Op basis van artikel 2 en 4 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening aan te wijzen als grond waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is;
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

3. Waarom naar de raad

Om te zorgen dat de regie voor de verdere uitwerking en uitvoering bij de gemeente blijft en de gemeente enerzijds gronden kan kopen om uitvoering te kunnen geven aan het plan Wonen en anderzijds speculatie kan voorkomen, wordt aan de gemeenteraad gevraagd nu een voorkeursrecht te vestigen.
Het raadsbesluit is vooraf gegaan door een voorlopige vestiging van een voorkeursrecht door ons college op 12 september 2023. Dit betekent dat er nu reeds een bescherming geldt de aangewezen gronden te verkopen aan derden.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met dit voorstel versterken we de regiefunctie voor de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied Holthuizen Veld B Zevenaar. Door het vestigen van een voorkeursrecht krijgt de gemeente grip op de locatie, wordt zij in staat gesteld om aangeboden onroerende zaken aan te kopen en wordt speculatie met gronden voorkomen. Het voorkeursrecht helpt de gemeente om tot een kwalitatief optimale invulling van de locatie te komen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. Met het voorkeursrecht wordt de rechtspositie van de gemeente versterkt

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht behoudt de gemeente de grip op de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-) ontwikkelingen kunnen worden voorkomen en/of beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans op planontwikkeling wordt beperkt. Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven, en ook de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving wordt versterkt.

1.2. *Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht.*

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing worden verklaard. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

a. Aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of gegeven en
b. Het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit het bestemmingsplan (ingevolge artikel 3 Wvg) of een structuurvisie (ingevolge artikel 4 Wvg). Het overgangsrecht naar de nieuwe Omgevingswet stelt een gevestigd voorkeursrecht op grond van het bestemmingsplan gelijk aan het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan Op grond van artikel 5 Wvg kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een bestemmingsplan of structuurvisie worden genomen. In dat geval moet in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht, waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming.

Voor deze locatie geldt dat deze een niet-agrarische bestemming zal krijgen. Op dit moment worden de gronden grotendeels agrarisch gebruikt. Bij een herontwikkeling naar woningbouw wordt voldaan aan de eis van een niet-agrarische bestemming.

1.3. Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden.

Door toepassing te geven aan de vestiging van het voorkeursrecht beschikt de gemeente over betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van de betreffende gebieden, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen op de betreffende locatie. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente. De aanwijzing van deze gronden heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal beperkingen opgenomen zoals onder 1.2. genoemd. Ook heeft de wetgever bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat de Wvg eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat de Wvg een groot

aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen een bepaalde periode een ruimtelijk plan ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Op basis van deze overwegingen zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, omdat dit al gedaan is door de wetgever bij het vaststellen van de Wvg.

1.4. Er zijn zienswijzen ingediend.
Het ontwerp- raadsbesluit heeft in de periode van 14 september 2023 tot en met 12 oktober 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zijn per aangetekende brief op de hoogte gesteld en hebben het concept-raadsbesluit ontvangen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel.

Kanttekeningen
1.1. Administratieve last
De gemeente zal de rechthebbende aan moeten schrijven om het voorkeursrecht bekend te maken. Als een eigenaar zijn perceel aanbiedt aan de gemeente zal er een taxatie plaatsvinden. Naar aanleiding daarvan zal in overleg worden getreden met de eigenaar. Het is ook mogelijk dat de eigenaar om een prijsadvies vraagt bij de rechtbank. De hieraan verbonden werkzaamheden kunnen binnen de organisatie worden opgevangen. Voor de verdere uitwerking zullen we u te zijner tijd een plan met bijbehorende grondexploitatie ter vaststelling aanbieden voor deze locatie.

1.2. Het voorkeursrecht verplicht eigenaren niet om te verkopen.
Eigenaren kunnen niet verplicht worden gronden aan de gemeente te verkopen. Het voorkeursrecht gaat enkel om de verplichting dat als de eigenaar wil verkopen hij de gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden voordat het aan een derde kan worden verkocht. Wenst hij niet te verkopen, dan kan hij eigenaar blijven en zal de gemeente op andere wijze het eigendom moeten verwerven.

Er gelden enkele uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Te denken valt aan de verkoop aan kinderen of de uitvoering van een uiterste wilsbeschikking (testament o.d.) Deze situaties zijn genoemd in artikel 10, lid 2 van de Wvg. Deze aspecten doorkruisen de regiefunctie van de gemeente niet.

Alternatieven
1.1. Geen voorkeursrecht vestigen.
Overwogen kan worden het voorkeursrecht niet te vestigen. In dat geval kan de gemeente met de eigenaren of ontwikkelaars (die de grond kopen) een anterieure overeenkomst sluiten of een bestemmingsplan/exploitatieplan opstellen en de ontwikkeling van de woningbouwlocatie faciliteren. Gelet op het gemeentelijk woningbouwprogramma , waaronder zeker de sociale woningbouwopgave (waarover in het kader van de Woondeal regionale afspraken zijn gemaakt) wordt de kans om tot een optimale invulling te komen het grootst geacht als de gemeente in de gelegenheid is de eigendommen te verwerven. Het voorkeursrecht kan daarbij helpen.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit heeft met ingang van 14 september 2023 gedurende vier 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. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dan zullen wij door middel van een aanvullende bijlage bij dit raadsvoorstel de raad hierover informeren en adviseren. Deze aanvullende bijlage zal alsdan zo spoedig mogelijk na afloop van de zienswijzeperiode aan de raad worden aangeboden, zodat de raad beschikt over deze informatie ten tijde van de behandeling van dit raadsvoorstel.

Indien de raad conform voorstel besluit, wordt op 2 november 2023 het besluit gepubliceerd in de Staatscourant en treedt het voorkeursrecht op 3 november 2023 in werking. Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht zal moeten worden overgegaan tot vaststelling van een Omgevingsplan dat als grondslag kan dienen voor de continuering van het voorkeursrecht. Wij verwachten aan uw raad in 2024 een Omgevingsplan ter vaststelling te kunnen aanbieden.

7. Klimaat en duurzaamheid

Niet van toepassing.

8. Communicatie

Vooruitlopend op dit raadsbesluit heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit voorlopig voorkeursrecht heeft een geldigheidsduur van 3 maanden. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zijn per aangetekende brief op de hoogte gebracht van het voorlopige voorkeursrecht en de mogelijkheid om zienswijzen in te brengen naar aanleiding van het concept-raadsbesluit.
Naar aanleiding van het raadsbesluit zullen wij de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden bij aangetekende brief in kennis stellen van het raadsbesluit. Ook treden wij verder in overleg over de mogelijke aankoop van de gronden.
Het besluit om een voorkeursrecht op te leggen leent zich niet voor een uitgebreide participatie. Het besluit heeft voor eenieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn twee zienswijzen ingediend. Binnen 3 jaar wordt een bestemmingsplan/Omgevingsplan aan uw raad voorgelegd. Bij de totstandkoming van dit plan zal ruimte zijn voor participatie.

9. Kosten, baten en dekking

Met het vestigen van het voorkeursrecht zijn in principe geen specifieke kosten gemoeid. De kosten die hieraan zijn verbonden worden gedekt uit de beschikbaar gestelde kosten voor het Regieteam woningbouw. Wel geeft de gemeente hiermee aan de intentie te hebben de gronden te willen verwerven. In het kader van het budgetrecht van de raad zal bij een eventuele aankoop van gronden een investeringsaanvraag aan de raad worden voorgelegd, behalve als dit binnen een door de raad vastgestelde grondexploitatie kan worden afgedekt. Een voorstel tot het vaststellen van een grondexploitatie zal u zo spoedig mogelijk ter vaststelling worden aangeboden. Vanaf het moment dat er een vastgestelde grondexploitatie is, kunnen eventuele grondaankopen binnen de grondexploitatie worden afgedekt.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam

1.	1175701	Percelenlijst Holthuizen Veld B
2.	1178571	Tekening percelen voorkeursrecht Holthuizen Veld B
3.	1184403	Zienswijzenota Holthuizen Veld B geanonimiseerd
4.	1183357	Geanonimiseerd-1183357 Zienswijze namens
5.	1183355	Geanonimiseerd-1183355 Zienswijze namens

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp Vestigen van een voorkeursrecht op diverse percelen locatie Holthuizen Veld B te Zevenaar
zaaknummer Z/23/453937
documentnummer INT/23/1175740

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 4, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Op basis van artikel 2 en 4 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening aan te wijzen als grond waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is;
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 1 november 2023.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk