Gemeente Wassenaar

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	Z/22/063410/353153
Datum collegebesluit:	22-8-2023
Datum cievergadering:	5-9-2023
Datum raadsvergadering:	dinsdag 19 september 2023
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten Maaldrift/Oude Trambaan
Portefeuillehouder:	Wethouder van Doeveren
Programma:	Bestuur & Middelen
Kernboodschap:	De gemeente wil voorkomen dat de gronden net ten noorden van de Maaldrift aan weerszijde van de Oude Trambaan worden vervreemd en dat de gemeente als gevolg daarvan grip op de ontwikkeling van het gebied Groene Zone verliest. Om die reden is het wenselijk een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Het college heeft het besluit genomen om een aantal percelen en perceelsgedeelten voorlopig aan te wijzen waar de Wvg op van toepassing is. De voorlopige aanwijzing geldt voor drie maanden en dient binnen deze termijn te worden opgevolgd door de vestiging van een vervroegd voorkeursrecht.
Bijlagen:	1: Perceelslijst met kenmerk Z/22/063410/353199; 2: Kadastrale tekening met kenmerk D3950; 3: Kopie publicatie Gemeenteblad; 4: Format brief aan belanghebbenden;
Stukken ter inzage:	Eigendomsinformatie Kadaster.
Beslispunten:	1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 4 juli 2023 tot het ingevolge artikel 6 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorlopig aanwijzen van percelen en perceelsgedeelten. 2. Aan te wijzen, op basis van artikel 2 juncto 5 lid 1 van de Wvg, voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15,

24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelten, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer D3950 en perceelslijst met nummer Z/22/063410/353199, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 07 juni 2023.

Relatie met:

☐ Agendapunt:
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten Maaldrift/Oude Trambaan

Inleiding

De gemeente Wassenaar is voornemens het gebied ten noorden van de Maaldrift aan weerszijden van de Oude Trambaan te ontwikkelen tot bedrijfslocatie met bijbehorende voorzieningen. Daartoe moet te zijner tijd nog een ruimtelijke procedure gevoerd worden.

Om de regie over de ontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden, wenst de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten op het onderhavige gebied te vestigen. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. In dat kader wordt thans voorgesteld om een vervroegd voorkeursrecht te vestigen.

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten. Hierdoor kan de regie worden behouden om zowel de gemeentewerf beschikbaar te krijgen voor sanering en woningbouw en tevens voor de groene zone kwaliteitswinst te boeken. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen.

Argumenten

1.1 De raad moet binnen 3 maanden de voorbescherming van het college bekrachtigen anders vervalt het voorkeursrecht.

Conform de Wvg vervalt het besluit van het college van rechtswege drie maanden na dagtekening van het besluit, tenzij vóór dit tijdstip door de gemeenteraad een besluit ex artikel 3 Wvg is genomen. De werkingsduur van ten hoogste drie maanden (artikel 6 Wvg), is te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit. Op 4 juli heeft het college de voorlopige aanwijzing vastgesteld. Binnen de eerstgenoemde termijn van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege. Indien de raad het voorkeursrecht bestendigd vervalt het recht tien jaar na de inwerkingtreding van het raadsbesluit te weten op 19 september 2033.

2.1 Separaat wordt de raad voorgesteld de locatie hoek Maaldrift / Oude Trambaan als voorkeurslocatie aan te wijzen voor een nieuwe werf gecombineerd met Milieustraat.

Gezien het locatieonderzoek en de nadrukkelijke wens om met de nieuwe werf ook een oplossing te bieden voor de milieustraat heeft de hoek Maaldrift/Oude Trambaan de voorkeur. Om dit mogelijk te maken en regie te houden wordt in dezelfde vergadering een voorstel voor het vestigen van een vervroegd voorkeursrecht voorgelegd.

2.2 Conform de Wet voorkeursrecht gemeenten moet sprake zijn van een (toegedachte) niet-agrarische bestemming en moet het huidige gebruik van die toegedachte bestemming afwijken (vestigingsvereisten Wvg)

Voor het vestigen van het vervroegde gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in artikel 5 Wvg moet sprake zijn van gronden die niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of structuurvisie, maar waarbij in het aanwijzingsbesluit wordt aangegeven dat de toegedachte bestemming niet-agrarisch is en dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.
Voor de gronden vigeren de onherroepelijke bestemmingsplannen Ammonslaantje-Maaldrift 2013 en Landelijk Gebied 2015. Aan de betreffende percelen en perceelsgedeelten zijn nu nog de bestemming Recreatie respectievelijk Agrarisch toegekend. Het huidige gebruik van de betreffende percelen is recreatief (camping) en agrarisch.
De gewenste bestemming voor de onderhavige locatie is bedrijvigheid met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en/of recreatief, en nader uit te werken. De bestaande activiteiten zullen moeten plaatsmaken voor genoemde toegedachte bestemming. Er zullen bij de ontwikkeling passende voorzieningen worden gerealiseerd. De visie noordrand / Groene Zone is nog in ontwikkeling. Er is derhalve nog geen structuurvisie of bestemmingsplan. Wel wordt voorzien dat bedrijvigheid meer naar de randen wordt verplaatst en daarvoor zou rond de Oude Trambaan een bedrijfsbestemming passend zijn. Tevens kan dan de gemeentewerf worden vrijgespeeld voor woningbouw.
Op grond van artikel 5 lid 1 Wvg moet ook worden aangegeven of nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie. De verwachting is echter dat binnen de termijn van drie jaar een bestemmingsplan (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: omgevingsplan) zal worden vastgesteld. Aan de wettelijke vestigingseisen voor het vestigen van een vervroegd voorkeursrecht wordt gelet op het voorgaande voldaan.

2.3 *Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt*.

Door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht krachtens de Wvg wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen voor het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

2.4 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) voorkomen. Daarmee wordt de haalbaarheid en het realiteitsgehalte van de toegedachte bestemming groter. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen). Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

2.5 De planontwikkeling voorziet in een voor Wassenaar gewenste ontwikkeling in het algemeen belang.

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt hier zwaarder dan het individueel belang. De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd, rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen en perceelsgedeelten;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Kanttekeningen

2.1 Er bestaat een financieel risico

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht), of na het (volledig) doorlopen van de prijsvaststellingsprocedure. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

Uitvoering: Financiën

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden beperkt (proces)kosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er *nog geen* kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. In november is een integraal huisvestingsplan Organisatie Gemeente voorzien (conform het coalitieakkoord). In dat plan zijn de verschillende huisvestingsonderdelen uitgewerkt en ligt er een basis voor een kredietaanvraag. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft geen financiële consequenties. Financiële consequenties zijn er pas op het moment dat de eigenaar conform de aanbiedingsplicht een aanbod doet aan de gemeente en de gemeente besluit daarop in beginsel in te gaan. Pas bij dat eventuele volgende besluit over een aankoop zal sprake zijn van financiële consequenties die verband houden met de verwervingskosten.

Uitvoering: Juridisch kader

De Wet voorkeursrecht gemeente is de basis voor dit voorstel. De wet is specifiek voor het hier beoogde doel vastgesteld.

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn. Er is geen bezwaar ontvangen op het besluit van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de voorlopige aanwijzing.

Zienswijzen

Het concept-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er is geen zienswijze ontvangen.

Uitvoering: Communicatie en Inwonerparticipatie

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft geen participatie plaats gevonden. Dit zou de werking van het voorkeursrecht doorkruisen, omdat eigenaren/beperkt gerechtigden dan vrij zijn om de percelen/perceelsgedeelten/beperkte rechten aan derden te vervreemden. Het maatschappelijk draagvlak zal gevonden moeten worden in zorgvuldige communicatie over de ambities en uitwerking daarvan.

Wel kent de wet verplichtingen ten aanzien van een formele bekendmaking van het besluit. Na vaststelling door het college van de voorlopige aanwijzing is:

- Dit besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad van 07 juli 2023, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, lid 1 Wvg ontstaat (Bijlage 3);
- De eigenaren van en beperkt gerechtigden van de betrokken percelen en perceelsgedeelten zijn geïnformeerd (Bijlage 4);
- Na bekendmaking in het Gemeenteblad is het besluit ter inschrijving aangeboden aan de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is;

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,	drs. L.A. de Lange
gemeentesecretaris	burgemeester