Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vestiging voorkeursrecht op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone

Beleidsveld	Grondzaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Mirte van der Vliet
Kenmerk	10160232
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen in Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn:
    a. zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A 40.153;
    b. en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst met kenmerk 10160232, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het kadaster op 2 juni 2022;
    c. met de aantekening dat deze percelen zijn betrokken in het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van 21 juni 2022;

    waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze percelen.

2. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 te duiden dat het besluit op grond van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar.

3. Burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures.

4. Een voorbereidingskrediet voor de herontwikkeling van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone van EUR 0,2 miljoen beschikbaar te stellen voor een Nota van Uitgangspunten, voorafgaand aan het opstellen van het omgevingsplan zoals door de raad gevraagd in amendement 21/A128, en tot het moment van de te zijner tijd te openen grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, het onderdeel ‘pre-grondexploitaties’, te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft op de bijlage ‘Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone (september 2022)’ met uitzondering van de gemarkeerde delen tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in 5.1 lid 2 sub b van de Woo tot de grondexploitatie voor Deelgebied 6 wordt afgesloten, of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.

De gemeente moet in onderhandeling kunnen treden met andere partijen om nadere (uitvoerings- en grond)overeenkomsten te sluiten ten behoeve van de ontwikkeling van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone. De gemeente heeft er financieel belang bij en kan bij onderhandelingen benadeeld worden als onderhandelaars van marktpartijen beschikken over deze geheime bedrijfsinformatie. Deze informatie over het businessconcept en gemeentelijke financiële kaders kunnen marktpartijen gebruiken bij onderhandelingen, het opstellen van offertes, prijsbepaling en het uitwerken van plannen en strategieën.

Samenvatting
Door middel van het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) verschaft de gemeente zich voorrang bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. De onderhavige gronden worden voorzien ten behoeve van de ontwikkeling van (de oostkant van) Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone. Ten behoeve van het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied, voorafgaand aan het opstellen van een omgevingsplan, wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van EUR 0,2 miljoen.

Context
Aanleiding
Deelgebied 6 is het gebied van de Beneluxlaan tot de A12 en van de Zeehaenkade tot aan Europalaan-Zuid. De meest voorkomende bestemmingen in dit gebied zijn momenteel kantoren en bedrijvigheid. In juli 2021 is het consoliderende bestemmingsplan ‘Merwedekanaalzone Deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.’ vastgesteld. Dit bestemmingsplan richt zich, vooruitlopend op de transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone conform de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2), voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.
De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2021 de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en bijbehorende MER vastgesteld in de gemeenteraad. De Omgevingsvisie schetst kaders voor de transformatie van de gehele Merwedekanaalzone naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken en verblijven/recreëren, waar Deelgebied 6 deel van uitmaakt.

Om een actievere regierol te kunnen innemen bij de herontwikkeling van Deelgebied 6 is het voorstel om een voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen in de oostkant van het gebied door over te gaan tot een aanwijzing van de percelen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende perceellijst, waardoor de gemeente het recht van eerste koop krijgt. Uitgebreidere toelichting op (de timing van) het vestigen van het voorkeursrecht is te vinden in de geheime notitie ‘Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone’.

Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat eigenaren van de percelen waar een Wvg op is gevestigd bij verkoop van hun perceel deze eerst bij aangetekende brief aan de gemeente Utrecht moeten aanbieden. Het vestigen van een voorkeursrecht creëert de mogelijkheid de percelen aan te kopen.

Het voorkeursrecht wordt gevestigd op de oostelijk gelegen kavels (het gebied tussen de Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan, Winthontlaan en het Merwedekanaal) omdat hier de grootste transformatiekansen zijn. In dit deel bevindt zich bedrijvigheid waar transformatie naar een overwegend woonprogramma maximaal bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Op de overige kavels in Deelgebied 6 is recent herontwikkeld (de noord- en zuidkop van het gebied) of is er sprake van goed verhuurd en in gebruik genomen kantoorprogramma, waarvan het minder aannemelijk en zinvol is het te transformeren naar ander programma.

Juridische context
De percelen waar de Wvg op gevestigd wordt, hebben thans de bestemmingen “Bedrijventerrein”, “Kantoor” en “Verkeer – Verblijfgebied”.

De gemeenteraad is bevoegd om gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing worden verklaard. Het college moet daarvoor de percelen eerst voorlopig hebben aangewezen. Dat heeft het college gedaan op 21 juni 2022. Met het besluit van de raad vervalt de voorlopige aanwijzing, zodra het raadsbesluit rechtskracht heeft. Daarnaast moet er moet worden voldaan aan de volgende twee criteria:
1. aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of gegeven en;
2. het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Ad I. Niet-agrarische bestemming
Het voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden voor gronden die in de nabije toekomst een andere bestemming krijgen dan de agrarische bestemming. De Omgevingsvisie Merwedekanaalzone voorziet

in de functies wonen, detailhandel, parkeren, bedrijven, maatschappelijke doeleinden en verkeers- en verblijfsdoeleinden. Deze functies worden als niet-agrarisch beschouwd.

Ad 2. Huidig gebruik en toekomstige bestemming
Binnen het systeem van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking, waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. In de toekomstige bestemming zal de bestemming woondoeleinden worden opgenomen conform de al vastgestelde omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie Merwedekanaalzone voorziet in de functies wonen, detailhandel, parkeren, bedrijven, maatschappelijke doeleinden en verkeers- en verblijfsdoeleinden. Deze functies worden als niet-agrarisch beschouwd.

Uit de parlementaire behandeling van de Wvg blijkt dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden uitgelegd dat deze alleen kan worden toegepast wanneer de nieuwe bestemming op wezenlijk andere gebruiksvormen ziet. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Dit is ook bevestigd in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. (zie onder meer AbRvS 18 december 2013, 201300165/1/A3).

Er wordt dus voldaan aan beide criteria (geen agrarische bestemming en het gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming), waardoor de gemeente de percelen kan aanwijzen.

Het raadsbesluit moet ter inzage worden gelegd en die terinzagelegging moet worden gepubliceerd om het besluit in werking te doen treden. Het besluit zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. De dag na de dagtekening van het Gemeenteblad waarin de terinzagelegging wordt bekend gemaakt, treedt het besluit in werking en heeft het rechtsgevolg. Vervolgens worden de eigenaren en de ingeschreven beperkt gerechtigden persoonlijk op de hoogte gebracht van het besluit middels een aangetekend schrijven. Deze kennisgeving dient een zakelijke beschrijving te bevatten van de betekenis van de aanwijzing. Verwezen wordt naar de bijgevoegde kennisgeving die eigenaren/rechthebbenden van de aan te wijzen gronden zullen ontvangen. Ook moet een registratie plaatsvinden in het Wkpb-register (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen).

Toelichting besluitvormingsprocedure
Eerst wijst het college op grond van artikel 6 Wvg percelen voorlopig aan als percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt. In artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is bepaald dat het daarbij niet noodzakelijk om toepassing te geven aan inspraak (of: om eigenaren te horen conform artikel 4:8 Awb) indien de vereiste spoed en/of dat het met de aanwijzing doel alleen bereikt kan worden als belanghebbenden niet van te voren in kennis worden gesteld. Het besluit van het college geldt gedurende 3 maanden. Wil de gemeente het voorkeursrecht behouden, dan zal de gemeenteraad binnen deze 3 maanden de gronden opnieuw moeten aanwijzen (bestendigen). Daarna vervalt het van rechtswege. Een dergelijke aanwijzing door de raad gebeurt op basis van artikel 5 Wvg.

De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden worden in de gelegenheid gesteld gedurende een periode van 6 weken na het collegebesluit hun zienswijzen kenbaar te maken. Indien er zienswijzen worden ingediend, zal een reactienota via het college aan de raad worden voorgelegd. Ook kunnen belanghebbenden binnen 6 weken bezwaar aantekenen tegen de besluiten van college en raad.

Het besluit van het college op basis van artikel 6 Wvg heeft ingevolge artikel 6 lid 1 Wvg een geldingsduur van 3 maanden. Na deze 3 maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Om het voorkeursrecht te behouden moet de gemeenteraad binnen deze termijn besluiten het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op grond van artikel 5 Wvg. Zodra de gemeenteraad hiertoe heeft besloten geldt het voorkeursrecht voor de duur van 3 jaar. Wordt binnen deze 3 jaar een omgevingsplan (met een afwijkende bestemming) vastgesteld, dan geldt het voorkeursrecht gedurende 10 jaar na inwerkingtreding van dat omgevingsplan.

Wvg onder de Omgevingswet
Nadat de gemeenteraad heeft besloten tot bestendiging zal – naar verwachting – binnen een periode

van 3 jaar de Omgevingswet in werking treden. Het oude recht (de Wvg) blijft dan van toepassing totdat het raadsbesluit tot bestendiging onherroepelijk is. Onherroepelijk betekent dat geen bezwaar en beroep meer mogelijk is en de rechter een uitspraak heeft gedaan en geen hoger beroep meer mogelijk is.

Als de Omgevingswet in werking is getreden (verwachting is op 1 januari 2023) dan is er sprake van een gelijkstelling van lopende voorkeursrechten op basis van de Wvg met de voorkeursrechten uit de Omgevingswet. Inhoudelijk en qua tijdsperiode zijn die gelijk aan elkaar.

Beoogd effect
Met het aanwijzen van de percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt, beoogt de gemeente een eerste recht van koop te verkrijgen in Deelgebied 6 en zo meer regie te kunnen voeren op de transformatie van Deelgebied 6. Met het voorbereidingskrediet kan de planontwikkeling worden gestart in de vorm van het opstellen van een nota van uitgangspunten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
- 7 oktober 2021 vaststelling Omgevingsvisie en MER Merwedekanaalzone Deel 2;
- 15 juli 2021 vaststelling conserverend Bestemmingsplan Merwedekanaalzone Deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen in Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn: a. zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart A 40.153; b. en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijst met kenmerk 10160232, waarop de kadastrale aanduiding is vermeld van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het kadaster op 2 juni 2022; c. met de aantekening dat deze percelen zijn betrokken in het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van 21 juni 2022; waarmee de gemeente het eerste recht van koop krijgt op deze percelen.
Argumenten	
1.1	Door het vestigen van het voorkeursrecht, kan de gemeente een betere positie krijgen in het gebied als een eigenaar over gaat tot verkoop
	Het inzetten van het instrument Wvg leidt ertoe dat de eigenaar, als hij wil verkopen, eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente kan dan overgaan tot het aankopen van de grond en wordt daarmee één van de eigenaren in het gebied. De positie van de gemeente in de transformatie wordt dan sterker en de gemeente kan meer regie voeren. De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van Deelgebied 6, 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 in de locatie. De Wvg bevat 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. Als niet binnen drie jaar een ruimtelijk plan ter inzage wordt gelegd, vervalt het

	voorkeursrecht van rechtswege. De periode waarin voor de eigenaren enige onzekerheid bestaat ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke invulling is daardoor begrensd.
Kanttekeningen/ Risico's	
1.1	Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente positie verkrijgt in Deelgebied 6
	Grondeigenaren worden niet verplicht hun gronden te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moeten zij de gronden eerst aan de gemeente aanbieden. Grondeigenaren kunnen er voor kiezen zelf hun gronden te ontwikkelen. De vestiging van een Wvg-recht geeft dus geen zekerheid tot verwerving en realisatie. Indien nodig kan te zijner tijd altijd nog onteigening worden overwogen, als een partij niet zelf kan of wil ontwikkelen.
1.2	Het besluit tot voorlopige aanwijzing is geen garantie dat de gemeente het recht van eerste aankoop houdt
	Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om bezwaar en beroep (inclusief voorlopige voorziening) in te stellen tegen het besluit. Daarnaast is het mogelijk dat de raad de voorlopige aanwijzing niet bestendigt.
1.3	Aankopen door de gemeente kunnen worden gedaan, mits passend binnen de kaders van de anticiperende verwervingen.
	Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun perceel willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit kan betekenen dat de gemeente tot aankoop van deze gronden (en alle opstallen die daarop aanwezig zijn) overgaat. Doordat er sprake is van een vastgestelde Omgevingsvisie wordt een aankoop gedaan binnen de kaders van de 'Anticiperende aankopen'. Wanneer een besluit tot aankoop voorligt, zal de dekking conform de kaders verantwoord worden.
Beslispunt	
2	Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 te duiden dat het besluit op grond van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar.
Beslispunt	
3	Burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures.
Argumenten	
3.1	Tegen het raadsbesluit kan bezwaar en beroep worden ingesteld.
	Indien de raad besluit tot machtiging van het college dan kan het college namens de raad optreden in procedures.
Beslispunt	
4	Een voorbereidingskrediet voor de herontwikkeling van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone van EUR 0,2 miljoen beschikbaar te stellen voor een Nota van Uitgangspunten, voorafgaand aan het opstellen van het omgevingsplan zoals door de raad gevraagd in amendement 21/A128, en tot het moment van de te zijner tijd te openen grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, het onderdeel 'pre-grondexploitaties', te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

Argumenten	
4.1	Met het vestigen van de Wvg geeft de gemeente het signaal af de regie te willen voeren over transformatie van Deelgebied 6.
	Dit betekent dat de gemeente regie zal moeten en willen voeren over het planproces. De eerste stap in het planproces is het opstellen van een nota van uitgangspunten (NvU) voor Deelgebied 6, vast te stellen door de raad conform amendement 21/A128. Met het amendement behorende bij het besluit over de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (deel 2) heeft de raad besloten dat ruim voor de ter inzagelegging van een bestemmingsplan (straks omgevingsplan) waarmee 'nader te onderzoeken woningen' worden toegevoegd (dat is het geval in Deelgebied 6) een NvU voor het betreffende bestemmingsplan voorgelegd moet worden aan de raad. De NvU is een eerste stap in proces om te komen tot een omgevingsplan. De kosten voor het opstellen van de NvU zijn geraamd op € 200.000,-. De dekking hiervoor is een te zijner tijd te openen grondexploitatie. Tot dat moment wordt voorgesteld om de reserve grondexploitaties, het onderdeel 'pre-grondexploitaties' als achtervang te bestemmen voor dit krediet. Naast inhoudelijke uitgangspunten, wordt in de NvU ook een voorstel gedaan voor het vervolg van het planproces en de financiële consequenties.

Financiën

Als de eigenaren die betrokken zijn bij het voorkeursrecht hun perceel willen verkopen, zullen zij het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Verkoop geschiedt altijd op basis van een marktconforme prijs. Op basis van de kaders en ambities uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone en referenties is een haalbaarheidsberekening uitgevoerd. Uit die berekening volgt een indicatie van de haalbaarheid. Dit wordt toegelicht in de geheime financiële notitie bij dit voorstel. Omwille van de leesbaarheid is niet geheime contextuele informatie en informatie over reeds bekende kaders voor het bouwprogramma in een separate openbare bijlage opgenomen. Doordat er sprake is van een vastgestelde Omgevingsvisie wordt een aankoop gedaan binnen de kaders van de 'Anticiperende aankopen' en is het college bevoegd de aankopen te doen.

Financiële uitvoerbaarheid omgevingsplan

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) die vastgesteld moet worden door de raad ruim voordat het omgevingsplan wordt opgesteld (conform amendement 21/A128 behorende bij het raadsbesluit over de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone – deel 2), wordt in een aantal scenario's uiteengezet op welke verschillende manieren herontwikkeling van Deelgebied 6 financiële uitvoerbaarheid is. Als er zicht is op financiële uitvoerbaarheid, kan het besluit genomen worden door de raad dat gewerkt kan gaan worden aan een omgevingsplan. Bij de vaststelling van een omgevingsplan moet de financiële uitvoerbaarheid van het omgevingsplan namelijk aangetoond worden.

De financiële uitvoerbaarheid heeft onder andere betrekking op de dekking van bovenwijkse voorzieningen. Hiervoor zal bij de herontwikkeling maximaal worden ingezet op kostenverhaal bij zelfrealisatoren en binnen de financiële mogelijkheden van de in eigendom verkregen percelen.

In de geheime notitie 'Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone' is een eerste analyse opgenomen van de financiële uitvoerbaarheid.

Plankosten na vestiging Wvg

De eerste stap in het planproces na vaststelling van de Wvg is het opstellen van een NvU voor Deelgebied 6. Dit brengt kosten met zich mee. Deze zijn geraamd op € 200.000,-. We stellen aan de raad voor om hier een voorbereidingskrediet voor te openen. De dekking hiervoor is een te zijner tijd te openen grondexploitatie. Tot dat moment stellen we de raad voor de reserve grondexploitaties, het onderdeel 'pre-grondexploitaties' als achtervang te bestemming voor dit krediet. Kenmerk van de investeringsruimte grondexploitatie is dat de middelen ingezet kunnen worden voor alle gebiedsontwikkelingen. Het is niet mogelijk om het budget vooraf zonder raadsbesluit te oormerken.

De raad besluit bij de besluitvorming over de NvU over het al dan niet nemen van een volgende stap in het planproces, en de daarmee gemoeide kosten. Die kosten worden in de NvU inzichtelijk gemaakt.

Vervolg

Inschrijving voorkeursrecht

De inschrijving van het voorkeursrecht is geregeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Uit die wet, in samenhang gelezen met (de bijlage bij) het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, volgt dat zowel de aanwijzing van gronden door de gemeenteraad, als de voorlopige aanwijzing van gronden door het college, binnen vier dagen na de dag van bekendmaking van het besluit, ter inschrijving moeten worden aangeboden bij het Kadaster. In de Regeling kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zijn nadere regels gegeven over de wijze van aanlevering. Voorgesteld wordt het college op te dragen voor dit proces zorg te dragen.

Zienswijzen op vestiging Wvg

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 6 weken zienswijzen in te dienen met betrekking tot de vestiging van de Wvg op de betreffende percelen in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone. De zienswijzenperiode valt deels in de zomervakantie: 2,5 weken vallen ervoor, 3,5 weken vallen in de zomervakantie. We betrachten mede hierom extra zorgvuldigheid richting de belanghebbenden met betrekking tot de bekendmaking van het besluit en inspraak. De eigenaren van de percelen waar een voorlopige Wvg op is gevestigd ontvangen zo snel mogelijk na het collegebesluit een aangetekende brief. En er wordt zoveel als mogelijk persoonlijk contact opgenomen met de in het gebied bekende eigenaren. Indien de gemeente zienswijzen ontvangt, zal het college met een reactie komen die de raad vlak na het zomerreces ontvangt. De raad kan de zienswijzen en reactie betrekken in de besluitvorming over de Wvg.

Nota van uitgangspunten

De eerste stap in het planproces is het opstellen van een nota van uitgangspunten die aan de raad wordt voorgelegd ter besluitvorming. Dit conform amendementen 21/A128 behorende bij het raadsbesluit over de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone – Deel 2. De verwachting is dat de nota van uitgangspunten in het eerste kwartaal van 2023 aan de raad kan worden voorgelegd. Dat is ook het moment dat de raad besluit over het nemen van de volgende stap in het planvormingsproces richting het opstellen van het omgevingsplan. Om het voorkeursrecht te behouden, dient een omgevingsplan binnen drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht te zijn vastgesteld door de raad.

Participatie

Het voorstel aan de raad is voorbereid met een zienswijzeprocedure. De rechthebbenden zijn voor een periode van 6 weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad. Eventuele zienswijzen en reactie daarop worden aan de raad gestuurd ten behoeve van besluitvorming.

Tegens het besluit van het college alsmede het toekomstige mogelijk besluit van de gemeenteraad staat bezwaar open. Rechthebbenden kunnen binnen een periode van 6 weken, ingaande op 23 juni 2022 bezwaar indienen tegen het besluit van het college. Indien en voor zover de gemeenteraad een opvolgend besluit neemt dan behoeft een rechthebbende niet nogmaals bezwaar in te dienen omdat een bezwaar tegen het besluit van het college mede wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Communicatie

Publicatie van het raadsbesluit in het gemeenteblad geschiedt digitaal. De rechthebbenden in het gebied zullen per aangetekende brief worden geïnformeerd over de aanwijzing. Het besluit zal, tezamen met de percelenlijst met kenmerk 10160232 en bijbehorende tekening A40.153 ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Kadastrale tekening A40.153
- Percelenlijst met kenmerk 10160232

Bijlagen informatief
- GEHEIM - Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone (september 2022)
- Openbare context en bouwprogramma van GEHEIM 'Financiële haalbaarheid herontwikkeling deelgebied 6 MWKZ
- Brief eigenaren met bijlage
- Raadsbrief Toelichting raadsvoorstel Wvg deelgebied 6 Merwedekanaalzone en uitnodiging technische sessie