Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**	**Opgesteld door:** **Dick Stapel**, **ROG Woningbouw**	
Besluitvormende vergadering: 22 september 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 95949	**Raadsnummer** 2022-081
Titel / onderwerp: Vestiging (bestendiging) voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor percelen in het gebied Ter Aar noordoost.		

Samenvatting:
Nadat de provincie Zuid-Holland de locatie Ter Aar noordoost op de zgn. 3 hectarekaart heeft opgenomen, zijn de voorbereidingen voor woningbouw op deze locatie ter hand genomen. Onder andere zijn er gesprekken gevoerd met alle grondeigenaren.
Uit de gesprekken blijkt dat er beweging is op de grondmarkt in het gebied.
Ter Aar noordoost is een locatie met versnipperd eigendom. De ontwikkeling van de locatie wordt lastiger als er meer eigenaren of ontwikkelaars bij de locatie worden betrokken. Reden waarom ons college een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd heeft op een aantal percelen in het gebied. Die locaties moeten bij voorgenomen verkoop door de eigenaar als eerste aan de gemeente aangeboden worden. Met de vestiging van het voorkeursrecht kan de gemeente een stevige grondpositie in het gebied krijgen. Zo houdt de gemeente de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied.

Uw raad wordt voorgesteld dit voorkeursrecht te vestigen/bestendigen.

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. op grond van het bepaalde in artikel 2, juncto artikel 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden, gelegen in het gebied Ter Aar noordoost, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende grondplantekening, 030622-TAno1, en de bij dit besluit behorende lijst van percelen, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
2. te bepalen dat de onder 1 bedoelde percelen aangewezen worden om de realisatie van de toegedachte bestemming “wonen en aanverwante voorzieningen”, zoals op de bij dit besluit behorende masterplantekening, 030622-TAno2, is aangegeven, zeker te stellen;
3. dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 27 juni 2022 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop;
4. de nota van zienswijzen vast te stellen;
5. Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht (indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied Ter Aar noordoost een bestemmingsplan is vastgesteld) zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie

indien wordt beoordeeld dat de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie onvoldoende basis is voor continuering van het voorkeursrecht.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Na het opnemen van de locatie Ter Aar noordoost op de zgn. 3 hectarekaart door de provincie Zuid-Holland zijn de voorbereidingen voor de ontwikkeling van deze bouwlocatie gestart. De locatie moet een belangrijke bijdrage gaan leveren in de bouwopgaaf die onze gemeente kent.
Zoals bekend heeft de gemeente een belangrijke grondpositie in het plangebied. Maar daarnaast is ook een aantal ontwikkelaars eigenaar en is een aantal percelen in eigendom van particulieren. Een aantal van hen heeft aangegeven niet zelf te willen ontwikkelen maar hun grondpositie te willen overdragen aan anderen.
Grondeigendom is een krachtig sturingsinstrument om gebiedsontwikkeling vorm te geven en de gemeentelijke ambities te realiseren. Sterk versnipperd grondeigendom over veel eigenaren maakt ontwikkelingen gecompliceerder, ingewikkelder en tijdrovender. Het zou wenselijk zijn dat het aantal eigenaren niet toeneemt. Met de vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) wordt de mogelijkheid gecreëerd voor de gemeente om als eerste gegadigde deze grondposities te verwerven. Indien hiervan gebruik gemaakt wordt kan het aantal eigenaren zelfs kleiner worden. Zo houdt de gemeente de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied. Met de vestiging van het voorkeursrecht kan de gemeente een stevige grondpositie in het gebied krijgen.

De gemeente mag een voorkeursrecht vestigen op o.a. gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of een structuurvisie maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.
Door de vestiging van het voorkeursrecht, moeten de eigenaren bij verkoop de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Hiermee wordt voorkomen dat deze eigenaren hun eigendommen aan speculanten verkopen, waardoor de realisatie van de bestemming wordt bemoeilijkt. Als een eigenaar zijn/haar grond wil verkopen, biedt hij/zij deze eerst aan de gemeente aan. De gemeente kan de grond dan verwerven, maar is er niet toe verplicht.
De vestiging van een voorkeursrecht geschiedt door een raadsbesluit. Voorafgaand aan een dergelijk raadsbesluit kan het college een voorlopig voorkeursrecht vestigen. Dit voorlopige voorkeursrecht moet binnen 3 maanden door een raadsbesluit worden bekrachtigd. Indien dit niet gebeurt vervalt het voorlopige voorkeursrecht. Ons college heeft bij besluit van 27 juni j.l., in werking getreden op 30 juni 2022, een voorlopig voorkeursrecht gevestigd.

Beoogd (maatschappelijk) effect
De gemeente Nieuwkoop staat voor een grote maatschappelijke opgave. Deze opgave beperkt zich niet alleen tot een woningbouwopgave in aantallen, maar betreft met name ook het bouwen van de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen. Van belang is daarbij om doorstroming van starters, jonge gezinnen en ouderen te bevorderen en rekening te houden met de demografische ontwikkelingen. Eerder is bij de vaststelling van het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop aangegeven dat op de locatie Ter Aar noordoost 25% sociale huur en 10% goedkope koopwoningen gaan worden gerealiseerd. Hierbij is bij het woningbouwprogramma in ogenschouw genomen dat de locatie Dorpshart/Vlinder de realisatie van 44 middenhuur woningen als uitgangspunt geldt. Wanneer beide locaties in samenhang bezien worden zal in Ter Aar ook conform het uitgangspunt van het Integraal woningbouwprogramma worden voorzien in het middenhuur segment. Hiermee wordt ook voldaan aan het uitgangspunt van het coalitieakkoord dat de nadruk bij bouwontwikkeling ligt op goedkope en middeldure woningen en wordt voldaan aan het percentage van 45 dat het akkoord noemt.

De exacte omvang van de locatie is op dit moment nog onderwerp van gesprek met de provincie Zuid-Holland. Daarmee is ook het aantal woningen nog niet duidelijk. De provincie hanteert in haar ruimtelijk beleid een minimale woningdichtheid van 30 woningen per hectare, om een zo efficiënt mogelijke benutting van beschikbare ruimte te bereiken. Uiteraard is dit ook in het belang van onze inwoners, die op zoek zijn naar een woning.
Een extra opgave voor de locatie betreffen de verkeersproblemen die op de Kerkweg ervaren worden. In de onderzoeken hiernaar zal ook de locatie Ter Aar noordoost worden meegenomen om te zien of langs dat gebied een oplossing gevonden kan worden en anderzijds, hoe de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk vorm gegeven moet worden.
Met het vestigen van een voorkeursrecht op het gebied Ter Aar noordoost heeft de gemeente de mogelijkheid gronden die op de markt komen als eerste eventueel te verwerven. Hiermee kunnen nieuwe eigenaren buiten de deur gehouden worden, kan prijsopdrijving worden voorkomen en kan een groter gedeelte van de locatie in eigendom van de gemeente komen. Hierdoor worden de sturingsmogelijkheden om de gemeentelijke doelstellingen te behalen groter.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
- coalitieakkoord 2022-2026 “Aan de slag met Nieuwkoop”;
- Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop (raad 9 juli 2020, kenmerk 2020-064);
- Nota Grondbeleid;
- Raadsvoorstel Nieuwkoop Bouwt! (raad 15 juli 2021).

Participatie / betrokken partijen / personen
Ter voorbereiding van ontwikkeling van Ter Aar noordoost hebben met alle eigenaren gesprekken plaatsgevonden. Daarbij zijn alle locaties bezocht en is informatie opgehaald hoe de eigenaren tegen ontwikkelingen aankijken. Ook is hierbij een beter beeld gekregen welke percelen wenselijk zijn om in de ontwikkeling mee te nemen.
Vanuit de gesprekken die gevoerd zijn met eigenaren wordt voorgesteld niet het hele, eerder bedachte, plangebied mee te nemen. Voorgesteld wordt een strook achter woningen langs de Kerkweg (ingericht en gedeeltelijk ook bestemd als tuinpercelen) en de gronden in handen van ontwikkelaars buiten het voorkeursrecht te houden. Dat geldt ook voor eventuele woningen op percelen van eigenaren, die wel in het Wvg-gebied worden opgenomen. Daarnaast is ook het gemeenlijk eigendom buiten het voorkeursrecht gehouden.
Na het moment van de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht zijn het raadsvoorstel en concept-raadsbesluit gedurende 2 weken ter inzage gelegd, met de uitnodiging aan belanghebbenden zienswijzen in te dienen.
Gedurende de periode van ter inzage legging is één zienswijze ontvangen. Een samenvatting van de zienswijze en ons commentaar daarop zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van ons voorstel aan uw raad.

Duurzaamheidsaspecten
n,v,t,

Gezondheid
n.v.t.

Varianten met argumenten voor en tegen
De Wvg kan de gemeentelijke positie versterken in de gebiedsontwikkeling.

Na de opname van TAno op de 3 hectarekaart van de provincie is de ontwikkeling van de bouwlocatie opgepakt. De ambities voor de locatie zijn hoog: er ligt een ambitieus bouwprogramma voor doelgroepen en ook de problematiek rond de Kerkweg zal wellicht via het plangebied een oplossing moeten vinden.

Nu bebouwing in beeld komt wordt het aantrekkelijker voor speculanten om in vrijkomende grondposities te stappen. Hiermee wordt de ontwikkeling van TAno complexer, risicovoller en vooral kostbaarder. De ontwikkeling zal ook vertraging oplopen.
Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt voorkomen dat grondspeculanten grondposities innemen. Prijsopdrijving kan nadelige gevolgen hebben voor het kostenverhaal en de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Met het voorkeurrecht krijgt de gemeente meer regie op de gewenste gebiedsontwikkeling

Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is het creëren van een verplichting voor de huidige eigenaren van de betrokken gronden om bij een voorgenomen verkoop van die gronden eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de gronden te verwerven. Kortgezegd is geen sprake van een verkoopverplichting, maar van een aanbiedingsplicht in een vrijwillige verkoopsituatie, waarbij de gemeente het recht van eerste koop heeft. Met de eigen en eventueel gekochte gronden heeft de gemeente de mogelijkheid te acteren binnen het gebied. Het maakt de gemeente naast de publieke rechtelijke speler ook een (grotere) privaatrechtelijke speler.

De Wvg kan worden ervaren als onterecht overheidsingrijpen.

Eigenaren kunnen een gemeentelijk voorkeursrecht als een belemmering op het zakelijk handelen zien en dit als “onterecht overheidsingrijpen” en een “overvaltactiek” ervaren.
De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg rekening gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden. Het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de grondeigenaar zijn eigendomsrecht niet meer kan uitoefenen maar heeft uitsluitend tot doel om de gemeente, indien de grondeigenaar wenst te verkopen, een eerste recht van koop te verschaffen op de gronden.
Daarnaast is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd. De gerechtigden ontvangen een reële prijs voor hetgeen zij willen verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de eigenaar aan burgemeester en wethouders verzoeken om de rechter te verzoeken hierover een oordeel te geven.

Voorgesteld besluit

1. op grond van het bepaalde in artikel 2, juncto artikel 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden, gelegen in het gebied Ter Aar noordoost, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende grondplantekening, 030622-TAno1, en de bij dit besluit behorende lijst van percelen, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
2. te bepalen dat de onder 1 bedoelde percelen aangewezen worden om de realisatie van de toegedachte bestemming “wonen en aanverwante voorzieningen”, zoals op de bij dit besluit behorende masterplantekening, 030622-TAno2, is aangegeven, zeker te stellen;
3. dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 27 juni 2022 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop;
4. de nota van zienswijzen vast te stellen;
5. Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht (indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied Ter Aar noordoost een bestemmingsplan is vastgesteld) zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie indien wordt beoordeeld dat de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie onvoldoende basis is voor continuering van het voorkeursrecht.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

- Het voorlopige voorkeursrecht moet binnen drie maanden door de raad worden bestendigd.

Om de aanwijzing en daarmee de aanbiedingsplicht voor de betrokken eigenaar te laten voortduren, is het noodzakelijk dat de raad tijdig het collegebesluit tot het vestigen van een voorlopige voorkeursrecht bestendigt. Het collegebesluit is op 27 juni 2022 gedateerd. Wordt het raadsbesluit niet of niet op tijd genomen, dan kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

- Binnen drie jaar moet een structuurvisie of een bestemmingsplan worden vastgesteld.

Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld (art. 9 lid 3 Wvg). Indien tijdig een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld, blijft het voorkeursrecht van rechtswege gelden tot uiterlijk drie jaar na vaststelling van de structuurvisie respectievelijk tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
Gedurende de komende periode van 3 jaar zal derhalve een bestemmingsplan/omgevingsplan moeten worden vastgesteld of worden bezien of de vastgestelde Omgevingsvisie voldoende basis is voor de langere looptijd van de Wvg.

- Beleidskader Nota Grondbeleid.

In de Nota Grondbeleid (NG) is als beleidskader voor gebiedsontwikkeling aangegeven dat wordt ingezet op een situationeel grondbeleid. De ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen zijn bepalend voor de rol van de gemeente. In een bijgevoegde notitie (bijlage 4) wordt het afwegingskader uit de NG gevolgd om tot de conclusie te komen dat wordt gekozen voor "actief grondbeleid". De instrumentenkoffer van de NG noemt, naast minnelijke verwerving, o.a. ook strategische verwerving en Wvg. Naar onze mening vloeit voor deze locatie de vestiging van een voorkeursrecht voort uit de afwegingen van de NG.

Financiële en Juridische gevolgen

Directe financiële gevolgen zijn er niet. Deze zijn mogelijk aan de orde als eigenaren besluiten hun kavels aan de gemeente aan te bieden. Binnen 6 weken zal dan kenbaar moeten worden gemaakt of de gemeente tot aankoop wil over gaan. Op de gebruikelijke wijze zal uw raad hier via een zienswijzenprocedure bij betrokken worden.
Juridisch kan opgemerkt worden dat dit raadsbesluit vatbaar is voor bezwaar en evt. beroep.
Personele inzet is voorzien vanuit de projectorganisatie Ter Aar noordoost.

Bijlagen

1. kadastrale tekening van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen
2. lijst van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen
3. masterplantekening met toegedachte bestemming van de betrokken gronden
4. nota van zienswijzen
5. notitie afwegingskader Nota Grondbeleid
6. toelichting Wvg en procedures

Advies meningsvormende raad I 8 september 2022

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.