Besluit

De gemeenteraad,

Overwegende dat:
- er gewerkt is aan een gebiedsvisie om de toekomstige groei van Meerkerk vorm te geven;
- in deze integrale gebiedsvisie mogelijke ontwikkelingen naar de toekomst worden aangegeven;
- in Meerkerk een aantal locaties zijn waar mogelijk een verandering (transformatie) kan plaatsvinden;
- één van de mogelijkheden die uit de gebiedsvisie naar voren komt is het uitplaatsen van maatschappelijke voorzieningen zoals het sport- en bijeenkomstgebouw De Linde;
- om de mogelijkheden voor deze gewenste ontwikkeling verder te onderzoeken in een haalbaarheidsonderzoek is het noodzakelijk een voorkeursrecht te vestigen;
- met het vestigen van een voorkeursrecht de gemeente haar positie kan zekerstellen en daardoor haar regierol kan vervullen bij de toekomstige ontwikkelingen;
- de bekrachtiging van het voorkeursrecht in de raad gekoppeld wordt aan het besluit voor de vaststelling van de gebiedsvisie;
- met de vestiging van het voorkeursrecht kan versplintering van het gebied worden tegengegaan;
- het aanwijzen van gronden middels een voorkeursrecht met zich mee brengt dat voorkomen wordt dat derden strategische (grond)posities innemen;
- dat op de onroerende zaken waarop deze voorkeursrechtbeschikking betrekking heeft niet eerder door een ander bestuursorgaan een voorkeursrecht is gevestigd.

Besluit:
- een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c, van de Omgevingswet;
- het voorkeursrecht te vestigen op de gronden aangegeven op de bij dit besluit behorende perceellijst: ‘Perceellijst Bazeldijk – voorkeursrecht’ en weergegeven op de grondtekening ‘Grondtekening – Bazeldijk, voorkeursrecht.’
- dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 12 november 2024 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat;
- om binnen een periode van 3 jaar een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van dit gebied nader vormgegeven wordt;
- deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending aan de eigenaren en houders van beperkte rechten die in bijlage ‘Perceellijst Bazeldijk – voorkeursrecht’ zijn vermeld;
- na bekendmaking ervan, in te doen schrijven in de openbare registers;
- kennis te geven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking (art. 16.32b Omgevingswet);
- deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken (besluit, perceellijst en grondtekening) in fysieke zin ter inzage leggen in het gemeentehuis van Vijfheerenlanden op de locaties Meerkerk en Vianen. Daarnaast zijn de voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken digitaal raadpleegbaar via de website van de gemeente Vijfheerenlanden.
- de handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkeursrecht te verrichten;

Vianen,

de gemeenteraad van Vijfheerenlanden

Bezwaar en beroep
Tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college kunnen belanghebbenden ingevolge de Algemene wet bestuursrecht gedurende een termijn van zes weken na bekendmaking (het moment van toezending van de beschikking) een bezwaarschrift indienen bij de gemeente Vijfheerenlanden, t.a.v. Commissie bezwaarschriften Vijfheerenlanden, Postbus 11, 4140 AA Leerdam. In uw bezwaarschrift legt u uit waarom u het niet eens bent met het besluit. U vermeldt uw naam, adresgegevens en uw telefoonnummer.

Nadat de gemeenteraad een besluit inzake het voorkeursrecht heeft genomen (de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad), kunt u ook bezwaar maken tegen dat raadsbesluit. Indien u ervoor kiest om nu reeds bezwaar te maken tegen het besluit van burgemeester en wethouders (de voorkeursrechtbeschikking van het college), dan wordt dat bezwaarschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad tot vestiging bekend is gemaakt, op grond van artikel 16.32c van de Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Met deze regeling wordt voorkomen dat u tweemaal bezwaar dient te maken.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) niet op. Indien een bezwaarschrift is ingediend kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het adres is: Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht (Postbus 16005, 3500 DA, Utrecht). De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond. Voor het in behandeling nemen van het verzoek worden griffierechten geheven.

Toelichting

Aanleiding
Om de toekomstige groei van Meerkerk vorm te geven is gewerkt aan een gebiedsvisie. In deze integrale gebiedsvisie worden mogelijke ontwikkelingen naar de toekomst aangegeven. In Meerkerk zijn een aantal locaties waar mogelijk een verandering (transformatie) kan plaatsvinden. Eén van de mogelijkheden die uit de gebiedsvisie naar voren komt is het uitplaatsen van maatschappelijke voorzieningen zoals het sport- en bijeenkomstgebouw De Linde. Deze zou verplaatst kunnen worden naar een plek buiten het dorp, naast de huidige voetbalverening. Deze percelen zijn in particulier bezit. Om de mogelijkheden voor deze gewenste ontwikkeling verder te onderzoeken in een haalbaarheidsonderzoek is het noodzakelijk een voorkeursrecht te vestigen.

Wettelijk kader
De grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht staat in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet kan het college van burgemeester en wethouders, een voorkeursrecht vestigen op een onroerende zaak voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht en waarvan het huidige en feitelijke gebruikt afwijkt van die functie. Dit laatste is specifiek geregeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet.

Daarnaast volgt uit artikel 9.3 van de Omgevingswet dat het voor een bevoegd gezag niet is toegestaan om een voorkeursrecht te vestigen binnen twee jaar na intrekken of vervallen van een eerder voorkeursrecht van hetzelfde bestuursorgaan. Voor de betrokken onroerende zaken is geen sprake van een eerder door de gemeenteraad gevestigd voorkeursrecht.

Motivering besluit
- De gemeente kan met de vestiging van het voorkeursrecht haar regierol vervullen en sturen op de gewenste ontwikkelingen in Meerkerk

  Om de toekomstige groei van Meerkerk vorm te geven is gewerkt aan een gebiedsvisie. In deze integrale gebiedsvisie worden mogelijke ontwikkelingen naar de toekomst aangegeven. In Meerkerk zijn een aantal locaties waar mogelijk een verandering (transformatie) kan plaatsvinden. Eén van de mogelijkheden die uit de gebiedsvisie naar voren komt betreft de dorpsuitbreiding aan de zuidzijde in het landelijke gebied. In de visie wordt in dit gebied een uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen voorzien. De locatie voor maatschappelijke voorzieningen is beoogd als mogelijke uitplaatslocatie voor het in de kern gelegen sport- en bijeenkomstgebouw De Linde. Deze functies zouden verplaatst kunnen worden naar een plek buiten het dorp, naast de huidige voetbalvereniging om op de achterblijvende locatie ruimte te maken voor een nieuw te realiseren brede school. Deze percelen naast de huidige voetbalvereniging, zijn in particulier bezit. Om de mogelijkheden voor deze gewenste ontwikkeling op deze locatie verder te onderzoeken in een haalbaarheidsonderzoek, is het noodzakelijk een voorkeursrecht te vestigen.

- Met de vestiging van het voorkeursrecht kan versplintering van het gebied worden tegengegaan.

Met een aanwijzingsbesluit kan worden voorkomen dat gronden in handen komen van speculanten die grote kavels aankopen en versplinteren in kleine percelen. De kleine percelen worden met een hoge prijs in de markt gezet in de hoop dat zich een functiewijziging voordoet waardoor er rendement kan ontstaan op de betreffende gronden. Dit werkt prijsopdrijvend en is ongewenst.

- Met de vestiging van het voorkeursrecht kunnen marktpartijen geen grondposities innemen.

  Het aanwijzen van gronden middels een voorkeursrecht brengt met zich mee dat voorkomen wordt dat derden strategische (grond)posities innemen. Grondeigenaren zijn immers verplicht bij verkoop de grond eerst aan te bieden aan de gemeente, die daarmee de mogelijkheid heeft om de gronden te verwerven. Daarmee worden projectontwikkelaars uit het gebied geweerd en wordt speculatie en prijsopdrijving tegengegaan.

- Met een raadsbesluit tot definitieve vestiging wordt de bescherming van het voorkeursrecht in eerste instantie verlengd met drie jaren en verder wanneer binnen deze drie jaar in ieder geval een functiewijziging voor het gebied wordt toegedeeld. Dit raadsbesluit voor definitieve vestiging wordt gekoppeld aan de vaststelling van de gebiedsvisie Meerkerk.

  Het voorlopige aanwijzingsbesluit van het college vervalt na drie maanden van rechtswege, tenzij het wordt opgevolgd door een besluit van de raad. Het raadsbesluit vervalt na drie jaar van rechtswege, tenzij binnen die periode een omgevingsvisie wordt vastgesteld. Met dit voorkeursrecht willen we de tijd krijgen om de haalbaarheid van het plan verder te onderzoeken en een omgevingsplan voor het gebied op te stellen. Met het besluit door de raad krijgen we drie jaar de tijd om dit te doen.

Huidige en toegedachte functie
De voorkeursrechtbeschikking heeft betrekking op enkele onroerende zaken nabij de Bazeldijk te Meerkerk. De bij de beschikking betrokken onroerende zaken zullen in de toekomst getransformeerd worden naar een gebied waar een maatschappelijke functie de overhand zal hebben met de daarbij behorende voorzieningen en/of een andere niet agrarische functie.

Op dit moment worden de gronden feitelijk gebruikt als agrarische grond. De functie die de gemeente toedenkt aan de gronden is een maatschappelijke functie. Dat betekent dat het huidige gebruik niet overeenkomt met de functie die in deze beschikking aan de gronden wordt toegedacht. Daarmee voldoet deze beschikking aan de eisen van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet.

Belangenafweging
Een voorkeursrechtbeschikking in het algemeen en deze voorkeursrechtbeschikking maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de betreffende eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen. Door de wetgever is in de Omgevingswet voorzien in de bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden door regels die bepalen onder welke voorwaarden het voorkeursrecht mag worden toegepast, procedurele regels en regels ten aanzien van rechtsbescherming. De in (hoofdstuk 9 van) de Omgevingswet opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Ook is het

uitgangspunt dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan de betreffende gerechtigde een reële prijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de prijs, kan via de rechter een oordeel over de prijs verkregen worden. Op grond van artikel 16.122 van de Omgevingswet stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. Dit betekent voor eigenaren en beperkt gerechtigden dat de omstandigheid dat de onroerende zaak eerst aan de overheid moet worden aangeboden of daarop een overheidswerk wordt gerealiseerd, niet betekent dat de prijs lager zou kunnen worden vastgesteld.

In het kader van deze belangenafweging is gekeken naar de belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen. Als gevolg van deze voorkeursrechtbeschikking zijn er geen verdere gevolgen voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen anders dan dat zij, bij de wens om een perceel of beperkt recht te vervreemden, de verplichting hebben om de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan te bieden aan de gemeente. Van een verplichting om tot vervreemding over te gaan is geen sprake. Ook geldt dit voorkeursrecht voor een periode van slechts drie jaar. De belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen worden beschermd door regels uit de Omgevingswet. Tegenover de belangen van eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen staat het belang van de gemeente bij de gewenste ontwikkeling in Meerkerk. De gemeente is gebaat bij maximale regie op de toekomstige ontwikkeling en het voorkomen van speculatie met de gronden. Dat leidt tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht vanwege het belang zwaarder weegt dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De verplichting voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende percelen om de percelen eerst aan de gemeente aan te bieden, heeft voor hen geen onevenredige gevolgen in
verhouding tot het te dienen algemene belang.

Gevolgen
Met de vestiging van dit voorkeursrecht verkrijgt de gemeente Vijfheerenlanden een voorkeurspositie op de betreffende percelen. Dat betekent dat de gemeente een eerste recht van koop heeft op de in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen percelen. Vanaf het moment dat deze voorkeursrechtbeschikking in werking treedt, moeten eigenaren en houders van beperkte rechten op de desbetreffende percelen bij voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst de gemeente benaderen. Dat houdt in dat de verkoper de gemeente uitnodigt om te onderhandelen over aankoop van het perceel door de gemeente. Met aankoop wordt bedoeld: de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de verdeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan de onroerende zaak is onderworpen. In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit is nader uitgewerkt welke regels er gelden wanneer een eigenaar of houder van een beperkt recht op een perceel dit voor aankoop aanbiedt aan de gemeente.

Geldingsduur voorkeursrecht
Op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet geldt dit voorkeursrecht voor een termijn van drie jaar na het ingaan ervan. Na die drie jaar vervalt het voorkeursrecht automatisch. Als het voorkeursrecht (gedeeltelijk) vervalt, wordt daarvan mededeling gedaan aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. De mededeling bevat de kadastrale aanduidingen van de onroerende zaak of zaken waarvoor het voorkeursrecht vervalt.

Als binnen de termijn van drie jaar een omgevingsvisie of programma wordt vastgesteld waarin de nieuwe functie wordt toegedacht, wordt de gelding van het voorkeursrecht op

basis van een nieuwe grondslag voortgezet voor een wettelijk bepaalde termijn (op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet). De gelding van het voorkeursrecht wordt ook voortgezet als de nieuwe functie binnen de termijn van drie jaar in een omgevingsplan is toegedeeld. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als een binnen de termijn van drie jaar een projectbesluit wordt vastgesteld dat het omgevingsplan wijzigt.

Als het voorkeursrecht niet meer voldoet aan de eisen die de Omgevingswet daaraan stelt, wordt het ingetrokken.

Tot slot kan het voorkeursrecht ook zijn werking verliezen als de gemeente niet ingaat op een uitnodiging tot onderhandeling. Zoals hierboven toegelicht zijn de eigenaren en houders van beperkte rechten van het goed in die situatie voor een periode van drie jaar vrij om het perceel aan derden te verkopen.

Bijlages:

- Kadastrale kaart met de ligging van de percelen (Grondtekening – Bazeldijk voorkeursrecht);
- Perceellijst met de kadastrale grootte, de namen van de eigenaren en de kadastrale aanduiding (Perceellijst – Bazeldijk, voorkeursrecht).