Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Vestiging voorkeursrecht (Wvg) Entree, deelgebied West 8 2024-015027
Auteur	Peter Huberts +31621418292 P.M.Huberts@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Chi L. (Lon)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Mertens Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	18 maart 2024, einde periode van drie maanden waarbinnen de gemeenteraad de voorlopige aanwijzing door het college moet bevestigen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021 d.d. 11 oktober 2021
Samenvatting	Om toekomstige herontwikkeling en de invulling van de beoogde bestemming van het gebied veilig te stellen, is het nodig een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op percelen grond gelegen aan het Abdissenbos. De percelen zijn gelegen in deelgebied West 8 van het programma Entree. Hiertoe heeft het college deze percelen voorlopig aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze voorlopige aanwijzing dient binnen drie maanden na dagtekening van het besluit van het college door de gemeenteraad te worden bevestigd. Om een aanbod van de eigenaren proactief te behandelen zal een eventuele aankoop op grond van dit voorkeursrecht, zo spoedig mogelijk ter besluitvorming (inclusief een begrotingswijziging) aan de raad worden voorgelegd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan dit raadsbesluit zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Bijlagen	1. lijst met kadastrale aanduiding, eigenaren en beperkt gerechtigden 2. tekening dd. 1 december 2023 met nr. 5.4.883 3. GEHEIM Bijlage Wvg, het college heeft op 13 februari 2024 besloten geheimhouding op te leggen op deze bijlage voor de periode vanaf het nemen van dit besluit hiertoe door het college totdat dit voorkeursrecht vervalt, op grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid om de economische of financiële belangen van de gemeente te beschermen.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Vestiging voorkeursrecht (Wvg) Entree, deelgebied West 8
2024-015027

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024

besluit

1. Op grond van artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (vanaf 1 januari 2024 artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet) de voorlopige aanwijzing van de navolgende percelen te bestendigen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is:

   a. Abdissenbos 3, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie F, nummer 1060, ter grootte van 3.500m2, eigendom van TRUST DUTCH GROUP B.V.;
   b. Abdissenbos ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie F, nummer 1920, ter grootte van 108m2, eigendom van Towerlink Netherlands B.V.;
   c. Abdissenbos 9, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie F, nummer 1921, ter grootte van 2.132m2, eigendom van KPN B.V.

2. Dat aan deze percelen een niet-agrarische bestemming van wonen, werken en/of voorzieningen en openbare ruimte wordt toegedacht, allen nader uit werken. Het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming.

3. Het besluit tot aanwijzing bekend te maken in het Gemeenteblad, het tijdig in te schrijven in de openbare registers en de eigenaren en beperkt gerechtigden (per aangetekende brief) in kennis te stellen van het besluit tot voorlopige aanwijzing.

4. De financiële consequenties van een eventuele aankoop op grond van dit voorkeursrecht, in enig jaar, worden zo spoedig mogelijk ter besluitvorming (inclusief een begrotingswijziging) aan de raad voorgelegd.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een besluit betreft waartegen bezwaar of beroep openstaat. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 18 maart 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De Visie Entreegebied Zoetermeer en het Masterplan De Entree voorzien in een herontwikkeling van het gebied gelegen aan het Abdissenbos, aangeduid als deelgebied West 8. In het gebied zijn nu een autoverhuurbedrijf en een telefooncentrale gevestigd en is een antennemast geplaatst. Bovendien heeft de gemeente in het deelgebied grond in eigendom. Volgens de Visie en het Masterplan wordt aan deze percelen een andere functie toebedacht, namelijk wonen in de vorm van bouwblokken, werken en/of voorzieningen in de plint en nieuwe openbare ruimte, waaronder een stadsstraat. Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente meer grip op een integrale ontwikkeling van de locatie en kan speculatie worden voorkomen.

Het voorstel is om op de percelen die zijn gelegen aan het Abdissenbos, zoals genoemd in bijlage 1 van dit raadsvoorstel, een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg, per 1-1-2024 opgenomen in de Omgevingswet) te vestigen. Aan deze percelen wordt een niet-agrarische functie toegedacht van wonen, werken en/of voorzieningen en nieuwe openbare ruimte en het huidige gebruik wijkt af van die toegedachte functie.

De toegedachte functie wordt meegenomen in de uitwerking van het omgevingsprogramma Entree zoals bedoeld in de Omgevingswet.

Binnen het programma Entree is eind 2023 gestart met de initiatieffase voor de herontwikkeling van West 8. Overeenkomstig de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken worden stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor West 8 nader uitgewerkt. Deze worden opgenomen in het Gebiedsprogramma Entree. Het voorkeursrecht is maximaal drie jaar geldig. Binnen deze termijn moeten de percelen onderdeel zijn van een gebiedsprogramma, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Op basis daarvan kan het voorkeursrecht vervolgens worden verlengd.

De aanwijzing van percelen als gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor de eigenaren en/of rechthebbenden slechts betekenis wanneer zij van plan zijn die gronden (en/of de zich daarop bevindende gebouwen) te verkopen. Als men wil verkopen zijn zij verplicht de percelen eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Wanneer de gemeente de percelen vervolgens aankoopt, kan zij erop toezien dat het gebied als één geheel wordt ontwikkeld.

Na de voorlopige aanwijzing van de percelen door het college dient de gemeenteraad uiterlijk binnen drie maanden na dagtekening van het collegebesluit een aanwijzingsbesluit te nemen. Het voorlopige aanwijzingsbesluit is gepubliceerd en ter inzage gelegd. De eigenaren zijn per brief op de hoogte van het besluit gesteld.

Kosten aankoop
Voor de aankoop van de in de lijst opgenomen percelen is op dit moment geen budget opgenomen in de begroting. De ontwikkeling van de locatie Abdissenbos bevindt zich in een fase waarbij er nog geen sprake is van een projectbegroting of grondexploitatie waarin budget specifiek voor verwervingen is opgenomen. Daarnaast beschikt het college nu niet over budget voor strategische aankopen zoals deze locaties.
Als een eigenaar het perceel te koop aanbiedt en de gemeente tot aankoop wil overgaan gelden wettelijke termijnen voor de vervolgprocedure. Hier past geen voorbehoud voor de dekking van de aankoop bij.

Op voorhand is niet aan te geven of en wanneer de percelen te koop worden aangeboden en of de aankopen daarna plaats zullen vinden. Daarom wordt voorgesteld te besluiten om de

financiële consequenties van eventuele aankopen versneld te verantwoorden. De raad komt zo spoedig mogelijk na elk collegebesluit tot aankoop bij elkaar en wordt geïnformeerd over de gang van zaken tijdens het aanbod, weging en acceptatie van een aanbieding als deze tot een aankoop heeft geleid. De gemeenteraad besluit dan over het beschikbaar stellen van een budget voor de aankoop.

Voorbereidingsprocedure
Aan besluitvorming van de raad gaat een voorbereidingsprocedure op grond van artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht vooraf. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vooraf zienswijzen in te dienen, zodat de raad deze kan meenemen in haar afweging. Het conceptraadsvoorstel is daarvoor eerst vier weken ter inzage gelegd, binnen welke termijn belanghebbenden hun zienswijzen naar voren hebben kunnen brengen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Overgangsrecht Omgevingswet
De bepalingen uit de Wet voorkeursrecht gemeenten blijven van toepassing tot het besluit tot aanwijzing (dit neemt de gemeenteraad) onherroepelijk is.

Beoogd effect
Om toekomstige herontwikkeling en de invulling van de beoogde bestemming van het deelgebied West 8 in het project Entree veilig te stellen, is het nodig een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Op grond van artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (vanaf 1 januari 2024 artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet) de voorlopige aanwijzing van de navolgende percelen te bestendigen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is:

   a. Abdissenbos 3, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie F, nummer 1060, ter grootte van 3.500m2, eigendom van TRUST DUTCH GROUP B.V.;
   b. Abdissenbos ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie F, nummer 1920, ter grootte van 108m2, eigendom van Towerlink Netherlands B.V.;
   c. Abdissenbos 9, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie F, nummer 1921, ter grootte van 2.132m2, eigendom van KPN B.V.

2. Dat aan deze percelen een niet-agrarische bestemming van wonen, werken en/of voorzieningen en openbare ruimte wordt toegedacht, allen nader uit werken. Het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming.

3. Het besluit tot aanwijzing bekend te maken in het Gemeenteblad, het tijdig in te schrijven in de openbare registers en de eigenaren en beperkt gerechtigden (per aangetekende brief) in kennis te stellen van het besluit tot voorlopige aanwijzing.

4. De financiële consequenties van een eventuele aankoop op grond van dit voorkeursrecht, in enig jaar, worden zo spoedig mogelijk ter besluitvorming (inclusief een begrotingswijziging) aan de raad voorgelegd.

Argumenten
1.1 Het raadsbesluit waarin het voorkeursrecht wordt bestendigd op grond van artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (9.1. lid 1 sub c Omgevingswet) betreft een beschikking waarvoor op grond van artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht een voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen.

In eerste instantie is voor het vestigen van het voorkeursrecht slechts een collegebesluit nodig (voorlopige aanwijzing), maar er dient binnen drie maanden een bevestigend besluit van de raad te volgen. Bij het nemen van dit besluit dient de raad het belang van het vestigen van het voorkeursrecht voor de gemeente af te wegen tegen de belangen van eigenaren en andere zakelijk gerechtigden. Het belang van de individuele eigenaren is bij deze aanwijzing voldoende beschermd. Een aankoop door de gemeente vindt tegen marktconforme voorwaarden plaats. Het belang van de gemeente, zichzelf te beschermen tegen speculatie om noodzakelijke woningbouw te realiseren, is in dit geval groter dan het belang van de individuele eigenaren om vrij te kiezen wie de eerste koper voor hun eigendom mag zijn.

1.2 Door het vestigen van het voorkeursrecht houdt de gemeente regie op de toekomstige gewenste ontwikkeling van het gebied.

Wanneer een eigenaar zijn locatie wil verkopen moet hij deze eerst aan de gemeente aanbieden. Als de gemeente de locatie wil kopen en met de verkoper het eens kan worden over de koopprijs en andere voorwaarden (eventueel met tussenkomst van de rechter) kan zij deze verwerven. Daardoor kan de gemeente erop sturen dat deelgebied West 8 niet versnippert raakt, maar integraal wordt ontwikkeld. Een integrale ontwikkeling is in lijn met de Visie Entreegebied en Masterplan De Entree. Binnen deze ontwikkeling kan ook rekening worden gehouden met de centrale ligging van het (nieuwe) Stedin onderstation. Het eigendom is nu versnipperd waardoor een efficiënte inrichting van het gebied bijna onmogelijk wordt. De functie van een deel van de locaties is vervallen of de locatie is courant en de eigenaren hebben geen belang bij een goede ruimtelijke ordening. Dit werkt speculatie, waarbij meer wordt betaald dan de marktwaarde (waartoe de gemeente wel verplicht is) in de hand.

1.3 De voorlopige aanwijzing door het college vervalt van rechtswege na drie maanden of zoveel eerder dat de gemeenteraad besluit over het voorkeursrecht op grond van artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (9.1. lid 1 sub c Omgevingswet).

De raad is met het raadsmemo van 28 december 2023 geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing van percelen waarvoor het voorkeursrecht geldt en de noodzaak om binnen drie maanden (inclusief zienswijzeprocedure) dit voorkeursrecht te bevestigen in een raadsbesluit.

2.1 Dit is de wettelijke voorwaarde waaraan moet zijn voldaan om een voorkeursrecht op te leggen.

Het is noodzakelijk deze constatering door de gemeenteraad letterlijk in het besluit op te nemen.

3.1 Dit zijn verplichte onderdelen van de procedure tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Hierdoor ontstaat het rechtsgevolg als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten. Anders is het voorkeursrecht niet geldig.

4.1 Onzeker is of en zo ja, wanneer aankopen op basis van dit voorkeursrecht zullen plaatsvinden.

Het voorkeursrecht wordt beschouwd als passief instrument. Pas wanneer eigenaren tot verkoop wensen over te gaan, zijn zij verplicht de percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. Op voorhand is niet in te schatten of dit gebeurt en wanneer. Vanwege deze onzekerheid worden de voor eventuele aankopen benodigde budgetten niet op voorhand beschikbaar gesteld. Vanwege het ontbreken van budget voor dit soort strategische aankopen vindt verantwoording achteraf plaats.

4.2 Wanneer een met een voorkeursrecht aangewezen perceel aan het college wordt aangeboden is het noodzakelijk om binnen de daarvoor gegeven wettelijke periode slagvaardig op te treden.

Het college heeft een beperkte periode om te beslissen wel of niet tot de aankoop over te gaan. Gelet op het belang en de werking van het voorkeursrecht hoort hier geen voorbehoud voor dekking van de aankoop bij.

Daarom wordt voorgesteld te besluiten om de financiële consequenties van eventuele aankopen versneld te verantwoorden. De raad komt zo spoedig mogelijk na elk collegebesluit tot aankoop bij elkaar en wordt geïnformeerd over de gang van zaken tijdens het aanbod, weging en acceptatie van een aanbieding als deze tot een aankoop heeft geleid. De gemeenteraad besluit dan over het beschikbaar stellen van een budget voor de aankoop.

De geheime bijlage 3 geeft een indicatie van de geschatte aankoopkosten met een onderbouwing ervan.

4.3. De vergoeding voor een aankoop moet marktconform te zijn.
De overeen te komen verkoopvoorwaarden, waaronder de prijs, dienen marktconform te zijn. De gemeente laat wanneer mogelijk de percelen voorafgaand aan de onderhandeling taxeren. Wanneer de eigenaar en de gemeente op basis van onderhandeling niet minnelijk tot overeenstemming over een verkoopprijs komen, kunnen partijen ervoor kiezen om deze via een gerechtelijke procedure te laten bepalen.

4.4. De aankoop past in het door de raad vastgestelde kader omtrent de Entree
De raad heeft met De Visie Entreegebied Zoetermeer en het Masterplan De Entree het kader voor de Entree vastgesteld. De visie en het Masterplan voorzien in een herontwikkeling van het gebied gelegen aan het Abdissenbos, aangeduid als deelgebied West 8 waar nu het voorkeursrecht wordt gevestigd. In het gebied zijn nu een autoverhuurbedrijf en een telefooncentrale gevestigd en is een antennemast geplaatst. Bovendien heeft de gemeente in het deelgebied grond in eigendom.

<u>Kanttekeningen</u>
1.1 Het toepassen van het voorkeursrecht geeft geen garantie dat de gemeente de locaties verkrijgt.
Het voorkeursrecht is een passief instrument. Grondeigenaren zijn niet verplicht hun gronden te verkopen. Alleen als zij willen verkopen, moeten zij deze eerst aan de gemeente aanbieden. Grondeigenaren kunnen ook zelf hun gronden te ontwikkelen volgens de nieuwe bestemming.

1.2 Tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders en tegen het raadsbesluit staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.
Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om bezwaar en beroep (inclusief voorlopige voorziening) in te stellen tegen het besluit.

4.1 De gemeenteraad wordt wanneer het voorkeursrecht wordt bestendigd bij een aankoop direct van informatie voorzien en gevraagd budget voor de aankoop beschikbaar te stellen.
De raad wordt dan geïnformeerd over alle van belang zijnde factoren bij de aankoop, waaronder de marktconformiteit van de aankoop en een nadere motivering van de redenen ervoor.

Financiën
Voor de aankoop van de drie percelen is op dit moment geen budget opgenomen in de programmabegroting. Op voorhand is niet aan te geven of en wanneer de percelen te koop worden aangeboden en de aankopen plaats zullen vinden. Om deze reden wordt geen verwervingsbudget aangevraagd maar wordt voorgesteld te besluiten om de financiële consequenties van eventuele aankopen versneld te verantwoorden. De raad komt zo spoedig mogelijk na elk collegebesluit tot aankoop bij elkaar en wordt geïnformeerd over de gang van zaken tijdens het aanbod, weging en acceptatie van een aanbieding als deze tot een aankoop heeft geleid. De gemeenteraad besluit dan over het beschikbaar stellen van een budget voor de aankoop.
In de eerstvolgende aanpassing van businesscase zullen de verdere, vermoedelijk positieve, gevolgen van de exploitatie voor het deelgebied voor de gehele businesscase van de Entree worden meegenomen.

Informatiebeveiliging, privacy en informatiebeheer (IPI)
Niet van toepassing.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Op grond van artikel 7 Wvg is het besluit tot voorlopige aanwijzing door het college bekend gemaakt. Het besluit is in de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt in werking getreden (gmb-2023-564059, datum 28-12-2023).

Van het besluit tot voorlopige aanwijzing is door het college bovendien per brief mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Tenslotte is het besluit tot voorlopige worden ingeschreven in het kadastrale register conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie
Wanneer het college een aanbieding onder dit voorkeursrecht heeft behandeld zal dit middels een raadsmemo aan de gemeenteraad toegelicht worden.

Planning
Publicatie voorlopig aanwijzingsbesluit in Gemeenteblad
Informeren eigenaren en beperkt gerechtigden

Begrotingswijziging
Niet van toepassing.