

RAADSVOORSTEL

Onderwerp:

Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Zevenbergen-Noord 02

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D. Dingemans / D. Brummans
Datum behandeling : 6 september 2021
Agendering en agendanummer :
Fase raadsbehandeling :

Bijlagen:

1. Perceelslijst
2. Kadastrale tekening
3. Kopie publicatie Gemeentebld
4. Kopie publicatie in het plaatselijk huis-aan-huisblad Moerdijkse Bode
5. Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlage
6. Eigendomsinformatie
7. Zienswijze

Gevraagd raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 8 juni 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op (een deel van) de locatie Zevenbergen-Noord.
2. Te concluderen dat er thans geen planologische grondslag (een structuurvisie of een bestemmingsplan) aanwezig is op basis waarvan het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelte waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelte, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445174-04 en perceelslijst met nummer PL-30445174-04, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelte, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 31 mei 2021.
4. Te concluderen dat de percelen en het perceelsgedeelte niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
5. Dit besluit te publiceren in onder meer het Gemeentebld en het ter plaatse verschijnende blad de 'Moerdijkse Bode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
6. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie/omgevingsvisie is vastgesteld.
7. Te concluderen dat er wel een zienswijze is ingediend en dat deze zienswijze geen aanleiding geeft om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

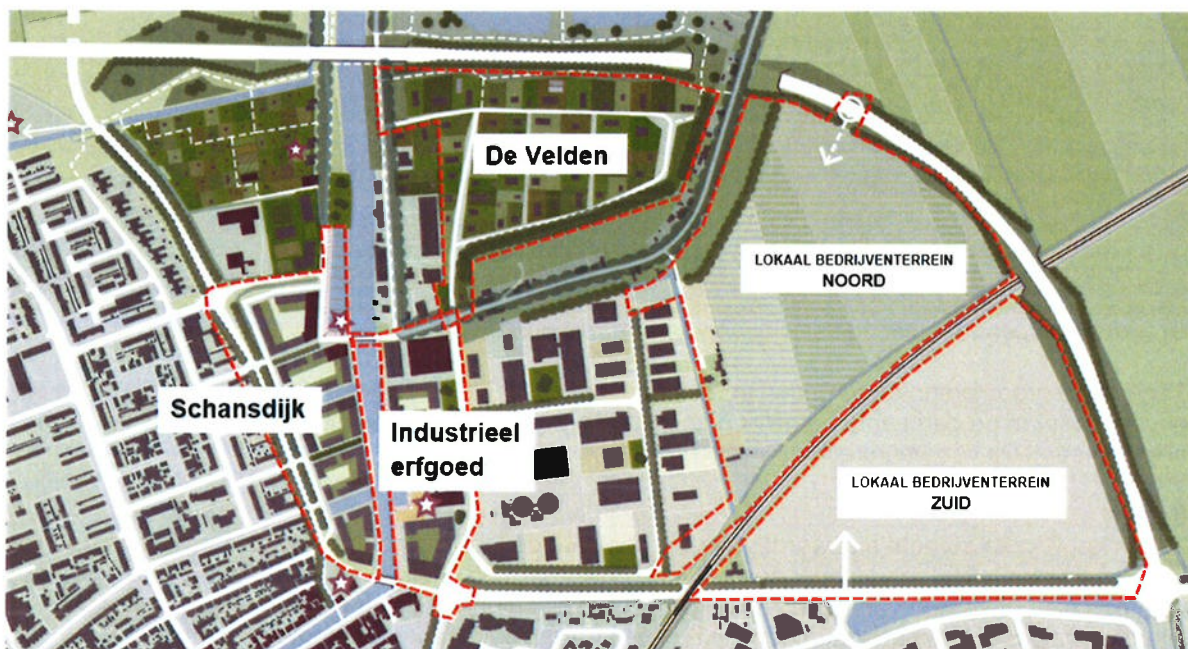
(Publieks)Samenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen het de locatie Zevenbergen-Noord worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

In de gemeente is er behoefte aan uitbreiding van locaties voor bedrijventerreinen. Met het toenemen van het aantal inwoners van de gemeente zal ook de vraag naar werkgelegenheid toenemen. Met de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Koekoek' wordt beoogd te voorzien in deze toenemende vraag. Aangezien de voor uitbreiding aangewezen gronden vallen binnen het totale gebied dat ontstaat na aanleg van de noordelijke randweg, is de uitbreiding van de bedrijventerreinen vooralsnog onder de vlag van project 177. Zevenbergen Noord aangevlogen.



Overzicht deelgebieden project 177. Zevenbergen Noord

Binnen het plangebied van Zevenbergen-Noord wordt samen met ontwikkelende partijen gewerkt aan het creëren van een ruimtelijke, economische en financieel haalbare casus. Ontwikkelende partijen hebben aangegeven de plandelen uit de visie die betrekking hebben op de lokale bedrijventerreinen, te ver van hun corebusiness af te vinden staan om deze actief ter hand te nemen. Derhalve zal de gemeente voor nu, tot in ieder geval de afronding van initiatieffase, hier zelf een actieve rol in gaan vervullen.

Recentelijk zijn er, in navolging van een grootschalige versnippering van agrarische grond in 2017 in het zuidelijke bedrijventerreindeel, wederom handelingen vanuit grondspeculatieve bedrijven waargenomen in het plangebied van Zevenbergen-Noord.

Bij zo'n versnippering koopt een speculant agrarische grond voor een iets hogere waarde van de eigenaar, versnipperd deze vervolgens in kleine partjes van gemiddeld zo'n 100 vierkante meter en verkoopt deze voor het drie-/viervoudige van het aankoopbedrag door aan particulieren, onder het mom van 'later wordt deze grond ontwikkeld en levert deze veel meer op'. Echter zorgt deze doorverkoop voor het opblazen van de grondprijs, waarmee het de haalbaarheid van een projectontwikkeling in hoge mate onder druk zet, dan wel onmogelijk maakt. Volgens een artikel van het Financieel Dagblad, dat dit soort transacties in den lande nauwgezet volgt, komen projecten hierdoor niet of nauwelijks van de grond: <https://fd.nl/achtergrond/1296898/niemand-wil-bouwen-op-versnipperde-grond>.

Het zuidelijke bedrijventerreindeel is dus hiermee reeds 'belast', vandaar dat er nu wordt voorgesteld om primair in te zetten op de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel dat straks middels een rotonde ook een directe toegang zal krijgen tot de door de provincie aan te leggen noordelijke randweg. In de Visie Zevenbergen Noord is weliswaar als richting aangegeven om vanuit zuid naar noord te werken, maar de realiteit rondom de grondspeculatieve handelingen noopt tot het omkeren van deze volgorde.



Grondversnippering in het zuidelijk bedrijventerreindeel uit 2017

Teneinde te voorkomen dat gronden in dit noordelijke bedrijventerreindeel worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Belang

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. Een dergelijke situatie c.q. grondversnippering heeft zich reeds voorgedaan en de gemeente wenst dit nu te voorkomen. Temeer omdat de gemeente zelf ook actief financieel bijdraagt in de aanleg van een rotonde dat dit plandeel mede moet ontsluiten. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Centrale vraag

Acht de gemeente het voeren van regie bij de beoogde ontwikkeling noodzakelijk?

Beoogd maatschappelijk resultaat

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 perceelsgedeelte (hierna gezamenlijk ook te noemen: 'de percelen').

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Kaders

- Het collegebesluit betreft een voorlopige vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 6 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) evenals artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b van Wob. Om het voorkeursrecht te kunnen continueren dient dit besluit gevolgd te worden door een besluit van de gemeenteraad op basis van artikel 4 Wvg.

Argumenten

Pro

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. 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.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

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, waarbij 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;
- 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.

Verder heeft de gemeente kennis genomen van een koopovereenkomst met betrekking tot een met voorkeursrecht belast perceel die voor de inwerkingtreding van het voorkeursrecht is gesloten, maar niet is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Door de inwerkingtreding van het voorkeursrecht is het niet mogelijk om de beoogde levering plaats te laten vinden. Er is een verzoek tot vrijstelling van de aanbiedingsplicht gedaan en er is een zienswijze (zie hieronder) en een bezwaarschrift door de betrokkenen ingediend. De gemeente heeft het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afgewogen tegen dit individueel belang. Daarbij komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het besluit op het verzoek tot vrijstelling en de reactie op de zienswijze hieronder.

Contra

Kanttekeningen

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- 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 inclusief opstallen 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.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

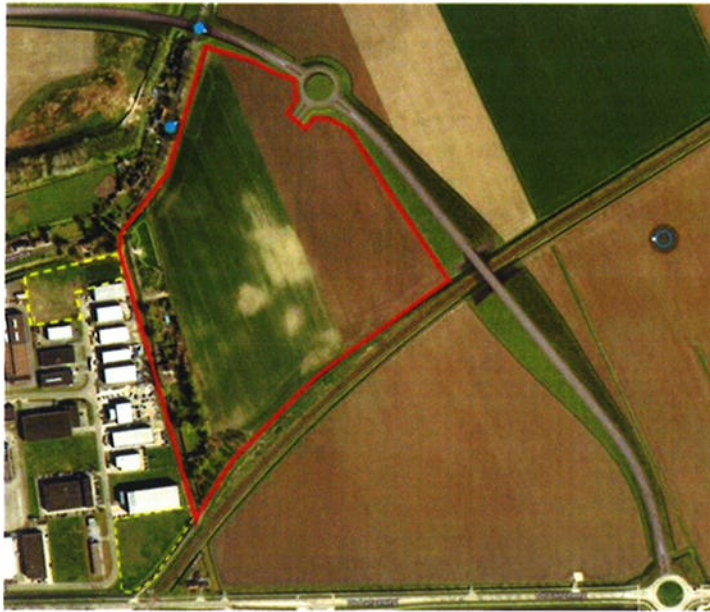
Alternatieven

Uw raad kan formeel besluiten om geen gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Vestigingsgebied

Uw raad wordt middels separate raadsvoorstellen verzocht om twee separate voorkeursrechtbesluiten te nemen teneinde de regierol voor de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel en bijbehorende infrastructuur te behouden en te versterken:

- Een voorkeursrecht voor de agrarische gronden en de bestaande strook met woningen dat tussen Koekoek I en het nieuwe terrein is gelegen (in rood);
- een voorkeursrecht voor de braakliggende gronden op Koekoek I die mogelijkerwijs gebruikt dienen te worden als aanvullende ontsluitingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein (in geel).



locaties vestigingen voorkeursrechten (incl. getoonde projectie van waar de noordelijk randweg komt te liggen)

Dit wordt gezegd in 2 aparte voorstellen aan u voorgelegd, vanwege het feit dat beide besluiten op een andere juridische vestigingsgrondslag (zie hierna) worden genomen. Dit voorstel ziet op de laatstgenoemde locatie Zevenbergen Noord-02 (in geel).

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Voor wat betreft de mogelijk toekomstige ontsluitingsstructuur van het bedrijventerreindeel is het huidige gebruik van de betreffende percelen hoofdzakelijk braakliggend terrein.

De toegedachte bestemming voor de onderhavige locatie is verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Daarmee is aan de (formele) vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Beheersverordening

Voor de locatie vigeert de beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek', vastgesteld op 1 maart 2018. De vigerende beheersverordening voorziet niet in de toegedachte bestemming en geeft niet de actuele visie op de gewenste ontwikkeling weer. Daarbij kwalificeert een beheersverordening niet als grondslag voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht.

Structuurvisie

Voor de locatie vigeert eveneens de structuurvisie Moerdijk 2030, vastgesteld op 9 juni 2011. In de structuurvisie zijn geen aanwijzingen voor de toegedachte bestemming (verkeer) c.q. de beoogde ontwikkeling gegeven.

Gezien het alsdan ontbreken van een structuurvisie of een bestemmingplan, waarin de toegedachte bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht hier gevormd door artikel 5 Wvg. In artikel 5 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komen gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of 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.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie.

Maatschappelijk draagvlak

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/beperkte rechten aan derden te vervreemden. Het maatschappelijk draagvlak zal gevonden moeten worden in zorgvuldige communicatie over de ambities en uitwerking daarvan.

Financiële consequenties

Dekking

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, in het plaatselijk huis-aan-huisblad de Moerdijkse Bode en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging c.q. bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Binnen 4 dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad wordt het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Rechtsbescherming

Bezwaar, beroep en zienswijzen

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.

Zienswijze

Het ontwerp 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 de Staatscourant, in het Gemeenteblad en in het plaatselijk huis-aan-huisblad de Moerdijkse Bode, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er is door

[Redacted signature block]

hierna gezamenlijk ook te noemen: 'indiener', middels een brief van 18 juni 2021, door de gemeente ontvangen op 18 juni 2021, een zienswijze naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid

Bij de hiervoor onder 1. genoemde partij is op basis van de openbare registers van het Kadaster sprake van een betrokken samenwerkingsverband. De hiervoor onder 2. en 3. genoemde partijen zijn [REDACTED] eigenaar van het met voorkeursrecht belaste perceel kadastraal bekend als [REDACTED]. Indiener dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is tijdig door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

Strekking van de zienswijze

1. Indiener is van mening dat het voorzien van een ontsluiting voor de uitbreiding van het bedrijventerrein ter plaatse van het perceel van indiener een ondeugdelijk/gezocht argument is. Zo zal volgens indiener ontsluiting van het nieuw te realiseren bedrijventerrein plaatsvinden via de noordelijke randweg Zevenbergen. Een en ander blijkt ook uit het daartoe vastgestelde bestemmingsplan op 2 november 2017.
2. Indiener wijst op de 'Structuurvisie Moerdijk 2030' van 2011 en de 'Gebiedsvisie Zevenbergen Noord' van 30 maart 2017. In deze planologische documenten is de beoogde ontwikkeling niet opgenomen. Sterker nog, volgens indiener is deze ontwikkeling tegenstrijdig met de inhoud van deze documenten en is de Gebiedsvisie niet betrokken bij de besluitvorming inzake het voorkeursrecht. In het raadsvoorstel zijn immers enkel de beheersverordening en structuurvisie aangehaald.
3. Indiener is van mening dat met de beoogde ontwikkeling op diens perceel de externe veiligheid en spoorveiligheid in het gedrang komt. Ook zijn de Campagneweg (vanwege de eigendomsverhoudingen) en de kavel van indiener ongeschikt voor de beoogde ontwikkeling.
4. Indiener geeft aan dat de reden voor het vestigingsbesluit is het tegengaan van grondversnippering of speculatie. Hiervan is geenszins sprake met betrekking tot het perceel van indiener. Indiener heeft het perceel jaren te koop aan de gemeente aangeboden aan de gemeente. De gemeente heeft daar afwijzend op gereageerd. Het is in strijd met het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel dat de gemeente jarenlang niet zou zijn ingegaan op het aanbod van indiener. Recentelijk (maart/april 2021) heeft indiener het perceel verkocht aan een ontwikkelaar die voornemens is bedrijfsunits en garageboxen te bouwen op het perceel en die vervolgens te verkopen. Van grondversnippering of speculatie is volgens indiener dan ook geen sprake.
5. Indiener is gehouden om het perceel uiterlijk op 1 juli 2021 te leveren aan koper. Het voorkeursrechtbesluit doorkruist dit. Het belang van indiener om diens overeenkomst na te kunnen komen is niet meegewogen bij het vestigingsbesluit. Naar de mening van indiener is het vestigingsbesluit daarom onvoldoende zorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd.
6. Indiener is van mening dat door de gemeente niet is onderkend dat de meest actuele visie voor het perceel van indiener is vastgelegd in de Gebiedsvisie. Daarin is het perceel van indiener ingetekend als te bebouwen perceel. Hierdoor dient het vestigingsbesluit te worden herroepen.

Reactie op de zienswijze

Ad 1. De gemeente is voornemens om het bedrijventerrein 'De Koekoek' uit te breiden om in de toenemende vraag naar bedrijvigheid te kunnen (blijven) voorzien. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein dient een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd te worden. De noordelijke randweg Zevenbergen fungeert hierbij inderdaad als primaire ontsluitingsweg. Uit veiligheidsoverwegingen is het echter gewenst om een onafhankelijke tweede ontsluitingsweg te hebben. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden, waaronder via het perceel van de indiener.



De komende periode zal nader worden onderzocht welke optie(s) het meest haalbaar zijn voor de ontsluiting van het nieuw te realiseren bedrijventerrein. Ten overvloede zij opgemerkt dat de systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten met zich meebrengt dat op het moment waarop het (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht kan worden aangewend, meestal onzeker zal zijn of de geplande ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Deze onzekerheid hoeft echter niet in de weg te staan aan het gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht, gelet op het doel van de wet tot het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen.¹ Dit geldt te meer bij toepassing van artikel 5 Wvg, omdat daaraan zoals vermeld inherent is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.²

Ad 2. De gemeente merkt op dat een voorkeursrecht (door de gemeenteraad) gevestigd dient te worden op één van de drie grondslagen genoemd in de Wet voorkeursrecht gemeenten. De eerste grondslag betreft een vastgesteld bestemmingsplan (artikel 3 Wvg). De tweede grondslag betreft een vastgestelde structuurvisie (artikel 4 Wvg). De derde grondslag betreft een zogeheten 'planologisch voornemen' (artikel 5 Wvg). Zoals reeds hiervoor in het raadsvoorstel is toegelicht ontbreekt het aan vastgestelde structuurvisie of een vastgesteld bestemmingplan, waarin de toegedachte bestemming is opgenomen c.q. die in de beoogde ontwikkeling voorziet. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt hier dan ook gevormd door artikel 5 Wvg.

In artikel 5 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komen gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of 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.

¹ ABRvS 29 januari 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF3543.

² ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2445.

Derhalve is voldoende dat er in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Hiervan is evident sprake. Indien de ontwikkeling reeds zou zijn opgenomen in de structuurvisie, had de gemeenteraad haar voorkeursrechtbesluit moeten baseren op artikel 4 Wvg.

Verder is bij de betrokken besluitvorming rekening gehouden met de vigerende gebiedsvisie van de gemeente. In de gebiedsvisie is over dit bedrijventerrein opgenomen: *'In het deel tussen de Achterdijk en de kruising met het spoor is rekening gehouden met een afslag. In de toekomst biedt dit de mogelijkheid om een aansluiting te maken op de Randweg richting bedrijventerrein Koekoek. Verdere inpassing zal binnen de kaders van onder meer voorliggende gebiedsvisie, nog moeten gebeuren.'* Voorts geeft een tekening behorende bij een visie weliswaar in globale zin richting aan een beoogde ontwikkeling, maar dient dit niet verward te worden met een concreet stedenbouwkundig plan. Een stedenbouwkundig plan betreft een uitwerking van een visie, die nader in relatie is gebracht tot gemeentelijk beleid en dat van andere overheden, alsmede geldende wet- en regelgeving.

De gemeente is voorts voornemens om binnen drie jaar na dagtekening van het raadsbesluit tot vestiging van het voorkeursrecht een structuurvisie/omgevingsvisie vast te stellen waarin op basis van een nadere uitwerking van de plannen de beoogde bedrijventerreinontwikkeling en bijbehorende infrastructuur is opgenomen.

Ad 3. Deze onderdelen van de zienswijze zijn niet gericht tegen (het voornemen van) het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht en zijn van planologische aard. Het kenbaar maken van dergelijke zienswijzen/bezwaren en de behandeling daarvan dient plaats te vinden (en vindt plaats) tijdens de bestemmingsplanprocedure. Voor behandeling hiervan is in het kader van de behandeling van de zienswijzen tegen (het voornemen van) het besluit van vestiging van het voorkeursrecht dan ook geen plaats.

Ad 4. De reden om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen is het houden en versterken van de regie bij de ontwikkeling. De gemeente beoogt met het voorkeursrecht immers een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied te verkrijgen. Het tegengaan van grondversnippering of speculatie is dus niet 'de' reden, maar een van de redenen om het voorkeursrecht te vestigen en dus niet de hoofdreden.

De gemeente is voornemens om het perceel te ontwikkelen ten behoeve van verkeer met bijbehorende voorzieningen. Een ontwikkeling ten behoeve van bedrijfsunits en garageboxen ter plaatse van het perceel past niet binnen de plannen van de gemeente. De gemeente zal dan ook geen medewerking verlenen aan de beoogde transactie. Per afzonderlijk besluit wordt dit nog aan indiener kenbaar gemaakt.

Ten slotte acht de gemeente het niet in strijd met het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel dat zij jaren geleden afwijzend heeft gereageerd op aanbiedingen van indiener. De beoogde ontwikkeling van het perceel van indiener was immers op dat nog niet bekend, waardoor de gemeente op dat moment geen noodzaak zag om het perceel aan te kopen.

Ad 5. De gemeente heeft voordat het voorlopig besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geen kennis gehad van de gesloten koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is niet ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Inmiddels heeft de gemeente wel kennisgenomen van de koopovereenkomst. Indiener heeft deze koopovereenkomst meegezonden met diens zienswijze en een verzoek tot vrijstelling van de aanbiedingsplicht gedaan. De gemeente heeft gemotiveerd besloten om geen vrijstelling van de aanbiedingsplicht te verlenen, aangezien er geen sprake is van een aannemelijk gemaakte gewichtige reden ex artikel 10 lid 6 Wvg. Dit individueel belang is derhalve meegewogen bij het tot stand komen van het vestigings- c.q. bestendigingsbesluit van de gemeenteraad.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat indiener het met voorkeursrecht belaste perceel inmiddels formeel heeft aangeboden aan de gemeente. De gemeente zal de onderhandelingen over de aankoop van het perceel met indiener op korte termijn starten.

Ad 6. Zoals reeds ad 2. is vermeld heeft de tekening behorende bij de gebiedsvisie niet de status van een stedenbouwkundig plan. Een eerste nadere beschouwing van de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein wijst uit dat het hebben van een onafhankelijke secundaire ontsluitingsweg gewenst is, waarbij het perceel van indiener één van de mogelijkheden is om dat te realiseren.

Conclusie

Er is een zienswijze ingediend. Er bestaat echter geen aanleiding om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

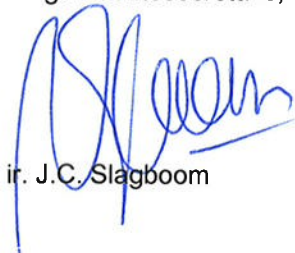
Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een nieuwe structuurvisie/omgevingsvisie te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 8 juni 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



ir. J.C. Slagboom



A.J. Moerkerke

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 6 september 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 juni 2021;

overwegende dat:

- er in 2017 voor het zuidelijk bedrijventerreindeel een grondspeculatieve versnippering van agrarische grond heeft plaatsgevonden, wat noopt tot een aanpassing van de ontwikkelingsvolgorde en hierbij het voorkómen van een soortgelijke handelingen in het noordelijk bedrijventerreindeel met bijbehorende infrastructuur;
- om de regie bij de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel te behouden en te versterken, het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onderhavige locatie is gevestigd.

gelet op:

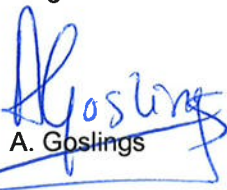
- door de belanghebbenden in het kader van artikel 4.8 Algemene wet bestuursrecht naar voren gebrachte zienswijze en de reactie daarop;
- artikelen 2 en 5 alsmede de overig van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 8 juni 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op (een deel van) de locatie Zevenbergen-Noord.
2. Te concluderen dat er thans geen planologische grondslag (een structuurvisie of een bestemmingsplan) aanwezig is op basis waarvan het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelte waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelte, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445174-04 en perceelslijst met nummer PL-30445174-04, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelte, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 31 mei 2021.
4. Te concluderen dat de percelen en het perceelsgedeelte niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
5. Dit besluit te publiceren in onder meer in het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad de 'Moerdijkse Bode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
6. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie/omgevingsvisie is vastgesteld.

7. Te concluderen dat er wel een zienswijze is ingediend en dat deze zienswijze geen aanleiding geeft om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 6 september 2021,
de griffier



A. Goslings

de voorzitter,



A.J. Moerkerke