

AANTEKENEN, PER E-MAIL EN PER FAX

Aan de gemeenteraad en het college
van de gemeente Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ VOORSCHOTEN

Fax: 071-522 65 87

Tevens per e-mail: griffie@voorschoten.nl

Behandeld door	Mw. mr. H.C. Lagrouw, Advocaat
Telefoon	+31 71 535 80 50
Mobiel	+31 6 41 67 93 94
E-mail	lagrouw@tk.nl
Onze referentie	Van den Berg/advies onteigening, 2018.32911, KL 4145-6807-4264
Uw referentie	Z-25333-VS
Plaats/Datum	Leiden, 13 november 2018

**Aanvullende zienswijze ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan
Noortveer en verzoek tot bijhouden WKP-registratiesysteem**

Geachte college en raad,

Als raadvrouw en gemachtigde van mijn cliënten, de vennootschap onder firma Sunshine Grow (KvK-nr. 71090274), de besloten vennootschap Sunshiners B.V. (Kvk-nr. 61548235) en de heren [REDACTED] en [REDACTED] (hierna gezamenlijk: cliënten), dien ik bij dezen een aanvullende zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan Noortveer. Bij brieven van 23 augustus jl. heb ik al eerder een zienswijze over beide ontwerpen ingediend.

Vervallen voorkeursrechten

Bij brief van 19 juli 2018 heb ik uw raad verzocht te bevestigen dat de voorkeursrechten die rustten op de percelen van cliënten van rechtswege zijn komen te vervallen. Een afschrift van deze brief is aangehecht als **bijlage 1**. In die brief is helder uiteen gezet dat de voorkeursrechten per 3 juni 2018 zijn vervallen, maar nog altijd in het Kadaster waren ingeschreven. Toen ik op 5 oktober jl. nog altijd niet van uw raad had vernomen, heb ik opnieuw op gelijke datum een brief gestuurd met het verzoek met spoed op de brief van 19 juli 2018 te reageren. Bij brief van 31 oktober 2018 ontving ik een brief van de heer mr. W.J.E. van der Werf waarin hij namens de raad bevestigt dat de gemeentelijke voorkeursrechten die op de desbetreffende percelen rustten, niet langer van kracht zijn.

Raadpleging van het Kadaster leerde dat tot op heden de voorkeursrechten nog altijd staan ingeschreven (**bijlage 2**). Ik verzoek uw college deze voorkeursrechten zo spoedig mogelijk door te halen en dit ook te publiceren in de Staatscourant.

Aanvulling zienswijze

In het ontwerp-bestemmingsplan Noortveer is opgenomen dat ongeveer 4% van de gronden van cliënten bebouwd zouden mogen worden, terwijl het op de gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn, bijna 10% is. Hiermee wordt een beroep op zelfrealisatie voor cliënten onmogelijk gemaakt, zeker in combinatie met de exploitatiebijdrage van € 1.569.475,- die conform het ontwerp-exploitatieplan betaald zou moeten worden.

Tot op heden gingen cliënten er vanuit dat een beroep op zelfrealisatie niet tot de mogelijkheden behoorde, omdat het voorkeursrecht nog altijd op de desbetreffende percelen zou rusten. De voorkeursrechten waren immers altijd nog ingeschreven in het Kadaster, en uw raad had niet overeenkomstig artikel 9 lid 5 Wvg mededeling gedaan van het van rechtswege vervallen daarvan. Cliënten verkeerden dan ook in de veronderstelling dat een beroep op zelfrealisatie niet mogelijk zou zijn.

Nu blijkt dat de voorkeursrechten van rechtswege zijn vervallen, wensen cliënten graag de mogelijkheid te onderzoeken om een beroep te doen op zelfrealisatie. Het lijkt echter met het huidige bebouwingspercentage financieel niet interessant een beroep op zelfrealisatie te doen. Dit geldt temeer gelet op de hoge exploitatiebijdrage die cliënten zouden moeten bijdragen als zij zelf zouden gaan bouwen.

Volgens vaste jurisprudentie komt de raad een ruime mate van beleidsruimte toe bij de situering van de woningen en het percentage. Deze beleidsruimte strekt echter niet zo ver dat de raad deze aantallen en de situering kan vaststellen enkel vanuit het oogpunt de gemeente te bevoordelen ten opzichte van andere partijen bij de ontwikkeling van het exploitatiegebied.¹

In dit geval heeft uw raad een veel lager bebouwingspercentage aan de gronden van cliënten toegekend, en aan de gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn is een veel hoger bebouwingspercentage toegekend. De raad heeft niet gemotiveerd om welke reden dit is gebeurd.

Cliënten verzoeken u dan ook het bebouwingspercentage op de gronden die bij haar in eigendom zijn te verhogen tot 15%, zodat een beroep op zelfrealisatie ook financieel aantrekkelijk voor haar kan worden.

Conclusie

Cliënten verzoeken uw college het WKPB-registratiesysteem bij te houden door de voorkeursrechten die nog altijd staan ingeschreven in het Kadaster, door te halen.

Daarnaast verzoeken cliënten uw raad met al hetgeen zij in haar zienswijzen van 23 augustus 2018 naar voren heeft gebracht over het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan rekening te houden en de plannen dienovereenkomstig vast te stellen. In aanvulling daarop verzoeken cliënten uw raad het bebouwingspercentage te verhogen tot 15% voor de gronden die bij haar in eigendom zijn.

Hoogachtend,



H.C. Lagrouw

¹AbRvS 2 maart 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP6388; AbRvS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3699.



Bijlage 1

B



Z-25333-US
In-41326-US



AANTEKENEN

De raad van de gemeente Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Behandeld door	Mw. mr. H.C. Lagrouw, Advocaat
Telefoon	+31 71 535 80 50
Mobiel	+31 6 41 67 93 94
E-mail	lagrouw@tk.nl
Onze referentie	AP 4128-4797-4934
Uw referentie	
Plaats/Datum	Leiden, 19 juli 2018

Geachte raad,

Als raadsvrouw en gemachtigde van de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] (hierna gezamenlijk: [REDACTED] bericht ik u als volgt. [REDACTED] is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten, [REDACTED] en [REDACTED] met de adressen Veurseweg [REDACTED] te Voorschoten. Op deze percelen zijn bij beschikking van 30 augustus 2007 voorkeursrechten ex artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) gevestigd. In deze brief verzoekt [REDACTED] u schriftelijk te bevestigen dat genoemde voorkeursrechten van rechtswege zijn komen te vervallen. Dit verzoek zal hieronder nader worden gemotiveerd.

Rechterlijke prijsbepalingsprocedure

In 2016 is de gemeente de rechterlijke prijsbepalingsprocedure ex art. 13 Wvg gestart. Deze procedure had betrekking op het gehele kadastrale perceel [REDACTED] en een deel van het perceel [REDACTED] zodat het de gehele strook van gronden van [REDACTED] betrof aan de zijde van de Veurseweg (zie **bijlage 1**). Op 20 januari 2017 is het verzoekschrift ingetrokken, waardoor de procedure tussentijds is beëindigd (zie **bijlage 2**). Op grond van artikel 13 lid 7 Wvg heeft de vervreemder dan drie jaar de vrijheid het perceel te vervreemden aan een derde.

Op de andere delen van het perceel [REDACTED] is echter ingevolge het Kadaster nog altijd een (effectief) voorkeursrecht. Nu in het kadaster de voorkeursrechten op beide percelen nog altijd staan ingeschreven, acht [REDACTED] het van belang dat u bevestigt dat genoemde voorkeursrechten inmiddels van rechtswege zijn komen te vervallen.

Gevestigde voorkeursrechten van rechtswege vervallen

De desbetreffende voorkeursrechten zijn bij besluit van 30 augustus 2007 gevestigd op genoemde percelen. De planologische grondslag daarvoor was gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2007. Dit bestemmingsplan is in werking getreden

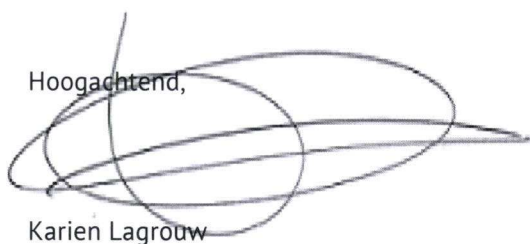
op 3 juni 2008. Dit betekent dat de gevestigde voorkeursrechten van rechtswege zijn komen te vervallen op 3 juni 2018. In artikel 9 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) is immers bepaald dat een voorkeursrecht van rechtswege vervalt tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het gegeven dat op 30 juni 2011 het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' (2010) is vastgesteld, doet hier niet aan af.

In het raadsbesluit van 30 augustus 2007 staat echter dat de voorkeursrechten die op basis van een bestemmingsplan zijn gevestigd, voor onbepaalde tijd daarop blijven rusten, totdat de bestemming is gerealiseerd. Deze aanname is echter onjuist. Uit de wetsgeschiedenis bij en systematiek van de Wvg volgt immers dat het voorkeursrecht niet onnodig lang op een perceel rust en de wetgever heeft beoogd een actieve uitvoering van het plan te bevorderen. Het verlengen van de werkingsduur van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 lid 3 Wro betekent dus niet dat daarmee ook de werkingsduur van de daarop gebaseerde voorkeursrechten worden verlengd.¹ Dit geldt vanzelfsprekend ook als gedurende de looptijd van een bestemmingsplan een nieuw (nagenoeg identiek) bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Verzoek

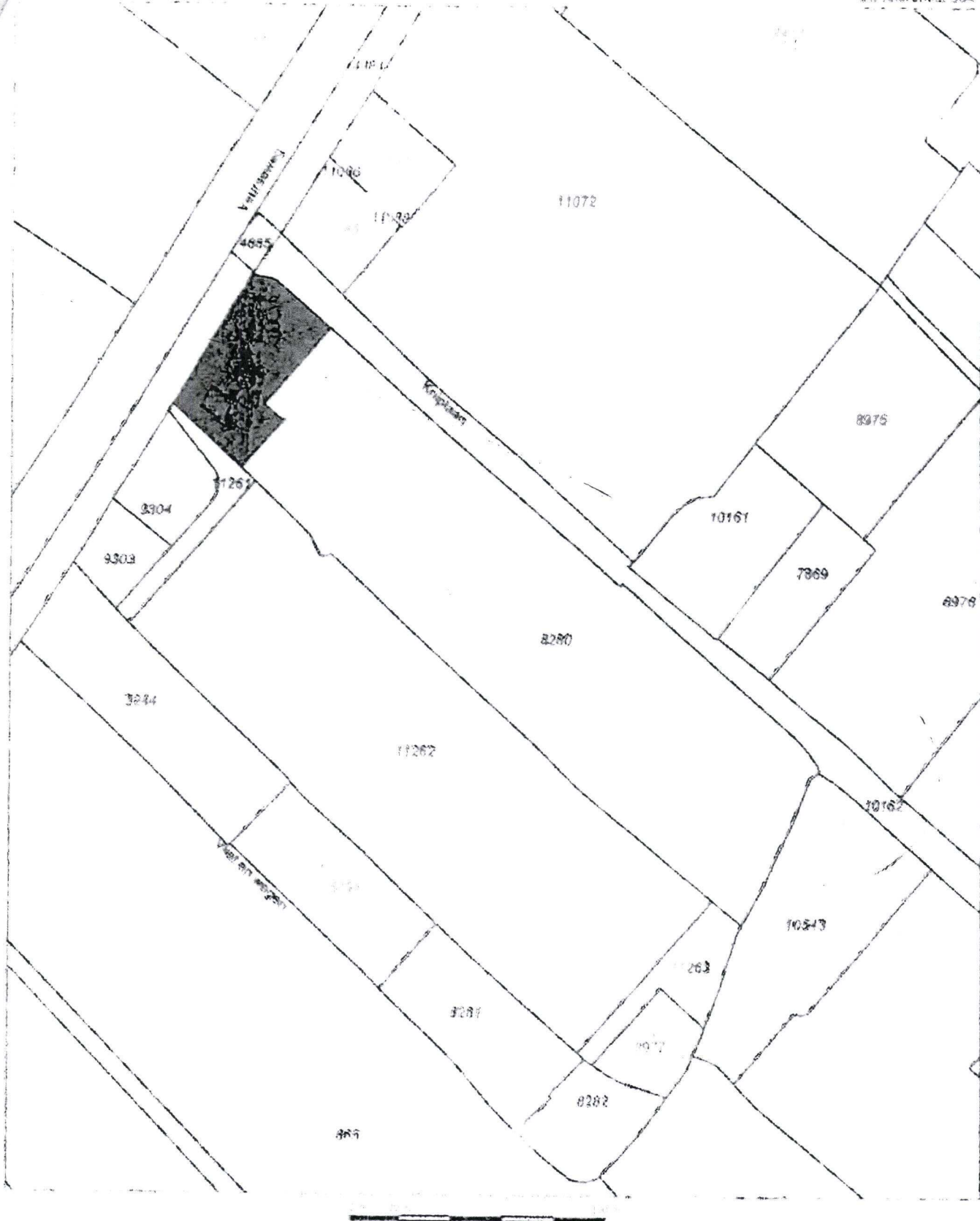
De voorkeursrechten die rustten op de percelen zijn van rechtswege komen te vervallen op 3 juni 2018. Nu de voorkeursrechten nog wel zijn ingeschreven in het kadaster, verzoekt [REDACTED] u schriftelijk te bevestigen dat genoemde voorkeursrechten die rustten op percelen [REDACTED] met de adressen Veurseweg [REDACTED] AD) Voorschoten van rechtswege zijn komen te vervallen per 3 juni 2018.

Hoogachtend,



Karien Lagrouw

¹ M. van den Brule-van Zijl en F.H. de Bruijne, 'Wet voorkeursrecht gemeenten: Hoe nu verder?', Tijdschrift voor Bouwrecht 2010/121, 7 juli 2010.



1:25,000 Deze kaart is bedoeld voor: - de kadastrale dienst - de gemeentelijke dienst - de landbouw dienst - de landbouwkundige dienst - de landbouwkundige dienst - de landbouwkundige dienst De kaart is vervaardigd op basis van de kadastrale kaart van 1:25,000. De kaart is vervaardigd op basis van de kadastrale kaart van 1:25,000. De kaart is vervaardigd op basis van de kadastrale kaart van 1:25,000.	Schaal 1:25,000 Kadastrale gemeente Sactle Borgeat	VOORSCHOTEN Rijk 1:25,000	
--	--	--	---

VAN DER FELTZ

a d v o c a t e n

Rechtbank Den Haag
Team Handel, Cluster onteigeningen
Prins Clauslaan 60
2595 AJ DEN HAAG

Per fax: 088-3610665

Tevens per e-mail:
cluster.onteigeningen.rb.den.haag@rechtspraak.nl

Datum: 20 januari 2017

Uw ref.: C/09/508831/HA RK 16/181

Onze ref.: 4073/WWE

Van: W.J.E. van der Werf, advocaat

T: +31 (0)70 31 31 051

M: +31 (0)6 53 78 11 79

E: vanderwerf@feltz.nl

Betreft: Gemeente Voorschoten / Wvg Duivenvoordecorridor

INTREKKING VERZOEKSCHRIFT EX ART. 13 LID 7 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

SPOED; DIRECT IN HANDEN VAN MRS A.C. BORDES, I.A.M. KROFT EN A.F.L. GEERDES

Edelachtbaar College,

In bovengenoemde Wvg-prijsbepalingsprocedure is de mondelinge behandeling bepaald op dinsdag 24 januari 2017 om 10.00 uur.

De Gemeente Voorschoten is bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 15 december 2016 (kenmerk PZH-2016-DOS-2016) onder preventief financieel toezicht geplaatst.

Gelet hierop wenst het College van B&W thans gebruik te maken van de aan haar op grond van art. 13 lid 7 Wet voorkeursrecht gemeenten toekomende bevoegdheid om het verzoekschrift in te trekken, hetgeen hierbij tijdig geschiedt. De zitting van a.s. dinsdag 10.00 uur behoeft derhalve geen doorgang meer te vinden.

Van der Feltz advocaten | Javastraat 22 2585 AN Den Haag | Postbus 85615 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050 | F: +31 (0)70 31 31 060 | E: info@feltz.nl | W: www.feltz.nl

Al onze werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, gesloten met de naamloze vennootschap Van der Feltz Advocaten N.V., gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 27364182. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing. Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Den Haag onder nr. 40/2012 en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

Wel zal uw Rechtbank ingevolge art. 13 lid 7, laatste zin, Wvg nog afzonderlijk dienen te beschikken over de kosten. Ik ga ervan uit dat dit zonder mondelinge behandeling door uw Rechtbank kan worden afgedaan. Graag pleeg ik hierover nader overleg met u.

Kopie dezes zend ik aan deskundigen en aan de heer [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

W.J.E. van der Werf



Bijlage 2

BIJLAGE 2
IS VERTROUWELIJK