

Raadsvoorstel



Datum Raad
5 juli 2018

Portefeuillehouder
Albert Abee

Registratienummer
BR1800049

Onderwerp
Vestigen voorkeursrecht (Wvg) op gronden Westpolder/Bolwerk

Gevraagde beslissing

Een voorkeursrecht op grond van artikel 2 jo. 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op de percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummer 9621 (groot 00.40.60 hectare) en sectie B nummer 9623 (groot 00.07.16) en perceelgedeelte groot 01.00.24 hectare van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummer 9622 (totaal groot 01.24.25 hectare), alle gelegen aan en nabij de Klapwijkseweg 39 in de wijk Westpolder, te Berkel en Rodenrijs. De betrokken gronden zijn weergegeven op de bijgevoegde tekening en kadastrale gegevens (T18.05653 en T18.05655).

Samenvatting

Na vestiging van de Wvg moet de eigenaar van de betrokken percelen de gemeente in de gelegenheid stellen de percelen te verkrijgen alvorens hij tot vervreemding aan derden overgaat. Indien de eigenaar zich niet aan de bepalingen van de Wvg houdt, kan de gemeente de nietigheid invoeren van de rechtshandelingen die in strijd met de wet tot stand zijn gekomen.

De gemeente is al sinds 2011 en ook al daarvoor met de eigenaar van de gronden en opstallen, gelegen aan de Klapwijkseweg 39, in overleg over de minnelijke verwerving van in totaal 1,48 ha. De gemeente heeft deze gronden nodig in verband met de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de woningbouwlocatie Westpolder/Bolwerk. Er is geen 'beweging' bij de eigenaar om alsnog tot minnelijke verwerving te komen. Om de belangen van de gemeente veilig te stellen en een onverwachte verkoop van de beoogde gronden aan derden te voorkomen, is het opportuun een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op deze gronden. Het college heeft daartoe bij besluit van 24 april 2018 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6 Wvg. Dit besluit komt na drie maanden van rechtswege te vervallen, of zoveel eerder als de raad een voorkeursrecht vestigt op de gronden.

Financiële consequenties

Ten behoeve van het vestigen van de Wvg en eventueel de benodigde onteigeningsprocedure is een budget in de grondexploitatie beschikbaar.

Verdere procedure

De eigenaar van de percelen zal schriftelijk in kennis worden gesteld van het raadsbesluit. Het besluit tot vestiging dient ter inzage te worden gelegd op het gemeentehuis. Dit moet bekend worden gemaakt in de Staatscourant, in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt. Het gevestigde voorkeursrecht zal worden ingeschreven in de daarvoor bestemde registers.

Tegen het besluit staat bezwaar en beroep open. Indien en voor zover de eigenaar of anderen reeds bezwaar hebben ingediend tegen het besluit van het college van 24 april 2018, inhoudende het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht, wordt dit bezwaar geacht mede gericht te zijn tegen het raadsbesluit tot vestigen van het voorkeursrecht.

Juridische aspecten

Het vestigen van het voorkeursrecht laat onverlet dat de onteigeningsprocedure zal wordt opgestart om de beoogde planning te behalen. Het vestigen van het voorkeursrecht maakt immers niet dat de eigenaar ook verplicht is aan de gemeente te verkopen. Het voorkeursrecht borgt slechts de positie van de gemeente in die zin dat het object bij voorgenomen verkoop door de eigenaar eerst aan de gemeente moet worden aangeboden.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1. Kaart Bestemmingsplan en gronden voor de Wvg, T18.05653
- Bijlage 2. Kadastrale gegevens, T18.05655

Toelichting

Inleiding

De gemeente is sinds 2011 en ook al daarvoor met de eigenaar van de gronden en opstallen, gelegen aan de Klapwijkseweg 39, in overleg over de minnelijke verwerving van in totaal 1,48 hectare. Deze gronden zijn thans met name in gebruik als grasland en voorzieningen ten behoeve van het houden van vee en paarden. De betrokken percelen en het perceelsgedeelte hebben op grond van het bestemmingsplan Westpolder/ Bolwerk 2012 (vastgesteld 28 maart 2013 en op 31 mei 2013 inwerking getreden) de bestemming 'Wonen - Uit te werken' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - moeraszone' en gedeeltelijk een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en een gedeelte de bestemming 'Wonen' met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De gemeente heeft deze gronden nodig in verband met de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de woningbouwlocatie Westpolder.

Op 24 augustus 2016 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de eigenaar en wethouder Abee. De gemeente heeft sindsdien via de projectleider en een onteigeningsdeskundige opnieuw gesprekken gevoerd om tot minnelijke overeenstemming te komen. Dit heeft onder andere geleid tot procesafspraken over een gefaseerde overdracht van de gronden. In juni 2017 is daarop een nieuwe gemeentelijke bieding gedaan. Echter, dat voorstel is niet geaccepteerd. Vervolgens zijn tussen de gemeentelijke verwerver en de deskundige die in opdracht van de eigenaar handelt, gesprekken gevoerd en gecorrespondeerd. Er is een tweede bieding door de gemeentelijke verwerver gedaan bij brief van 29 november 2017. Ook dit bod is niet geaccepteerd. De geraamde schadeloosstellingen van beide adviseurs liggen ver uit elkaar. Vervolgens heeft de gemeente een nieuw bod uitgebracht op 2 februari 2018. Daarop is er op 5 april 2018 een nieuw overleg gevoerd tussen de wethouder en de eigenaar. Dit heeft alleen een voorstel opgeleverd om een onafhankelijke deskundige te benoemen. De eigenaar beraadt zich hierover.

Er is inmiddels een lange historie van verwerving en er is geen 'beweging' te bewerkstelligen bij de eigenaar om alsnog tot minnelijke verwerving van de benodigde percelen en perceelgedeelte over te kunnen gaan. Om de belangen van de gemeente veilig te stellen en onverwachte beweging van de eigenaar (met name de verkoop van de beoogde gronden aan derden) te voorkomen, is het opportuun om z.s.m. een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op deze gronden.

Eerder was er een voorkeursrecht op de (gedeeltelijke) percelen gevestigd op grond van artikel 6 (Wvg oud), welk voorkeursrecht op 1 juli 2013 is komen te vervallen. Omdat dat meer dan twee jaar geleden is, is het college toegestaan een nieuw voorkeursrecht op te leggen. Nu minnelijk overleg nog niet tot overeenstemming heeft geleid is er tevens een noodzaak om opnieuw het instrument van de Wvg aan te wenden.

Voornoemde percelen zijn volgens de kadastrale gegevens in particulier eigendom, hierna volgend aangeduid als de 'eigenaar'.

Uit het kadaster blijkt voorts dat:

- op het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9321, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht is gevestigd ten behoeve van Energie Delfland N.V.
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9623, een opstalrecht nutsvoorzieningen is gevestigd ten behoeve van Dunea N.V.
- op (gedeelten van) het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9622 zakelijke rechten zijn gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van Energie Delfland N.V. en de Gemeente. Daarnaast zijn er opstalrechten voor nutsvoorzieningen gevestigd ten behoeve van Stedin Netten B.V. en Dunea N.V.

Beoogd maatschappelijk effect

De verwerving van de benodigde percelen is nodig om de ruimtelijke ontwikkelingen en de beoogde woningbouwprogramma's in het gebied Westpolder/Bolwerk mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Minnelijke onderhandelingen en vervolgesprekken hebben nog niet geleid tot een akkoord.

De gemeente voert al vanaf de periode 2011 en ook al daarvoor informele en formele gesprekken met de eigenaar over een minnelijke verwerving van de (gedeelte van) percelen. Er zijn inmiddels al een aantal biedingen door en in opdracht van de gemeente uitgebracht, echter zonder resultaat.

Onteigenen is wellicht nog de enige mogelijkheid om over de gronden te kunnen beschikken om de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen verder van de grond te krijgen. Om de positie van de gemeente te borgen is het vestigen van een voorkeursrecht belangrijk.

1.2 Op grond van een overeenkomst is de gemeente gehouden alle gronden van derden in het projectgebied te verwerven.

Op grond van de door de gemeente gesloten Samenwerkingsovereenkomst met de Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk is de gemeente gehouden alle gronden van derden in het projectgebied te verwerven. De gemeente heeft zich dus ertoe verbonden inspanningen te verrichten om dit te bereiken. Het vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Wvg en eventueel onteigenen worden als in te zetten middelen hiervoor genoemd.

1.3 De ruimtelijke ontwikkelingen en de beoogde woningbouwprogramma's willen we mogelijk maken.

De percelen en het perceelgedeelte zijn gelegen in het gebied dat deel uitmaakt van de woningbouwlocatie Westpolder/Bolwerk. De percelen liggen zodanig strategisch, dat bij gebreke van gemeentelijke verwerving, ook de naastgelegen gronden door de aanwezige hinderzone niet verder ontwikkeld kunnen worden, waardoor de woningbouwproductie nog verder stagneert. De huidige marktomstandigheden laten zien dat het tijdig in ontwikkeling kunnen brengen van projecten in het betreffende gebied gewenst is. Indien de gemeente de beschikking krijgt over de onderhavige gronden kan de gemeente ook verder maximaal sturing geven aan de wijze van uitvoering van de ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente wenst verder uitvoering te geven aan het bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk 2012 en de realisatie van de woningbouw op deze percelen uiterlijk begin 2021 te starten.

1.4. Op de omliggende gronden in het betreffende plangebied wordt inmiddels woningbouw gerealiseerd.

Inmiddels zijn diverse projecten in het betreffende plangebied in ontwikkeling gebracht en zijn diverse woningbouwprogramma's gerealiseerd. Aangezien de onderhavige percelen (nog) niet verworven zijn, is er nu feite al stagnatie in de ontwikkelingen opgetreden.

1.5 Er is budget beschikbaar om de administratieve onteigeningsprocedure te voeren.

Ten behoeve van het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg en eventueel de benodigde onteigeningsprocedure is een budget in de grondexploitatie beschikbaar.

De kanttekeningen

Geen.

Raadsbesluit



Datum Raad
5 juli 2018
Registratienummer
BR1800049

Onderwerp
Vestigen voorkeursrecht (Wvg) op gronden Westpolder/Bolwerk

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel

Overwegende dat

- de betrokken, hierna te noemen percelen benodigd zijn voor de realisatie van bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk 2012 (in werking getreden op 31 mei 2013);
- In het bestemmingsplan is aan de betrokken percelen een andere dan agrarische bestemming toegekend en het huidige gebruik wijkt af van dat plan;
- er op deze (gedeelten van) percelen reeds een voorkeursrecht was gevestigd op grond van artikel 6 Wvg (oud), welk voorkeursrecht op 1 juli 2013 is komen te vervallen;
- overleg met de betrokken eigenaar nog niet heeft geleid tot minnelijke overeenstemming;
- om de belangen van de gemeente veilig te stellen en onverwachte beweging van de eigenaar (met name de verkoop van de beoogde gronden aan derden) te voorkomen, het opnieuw vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) kan bewerkstelligen dat de gemeente over deze gronden komt te beschikken;
- het college daartoe reeds een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd bij besluit van 24 april 2018;
- dit besluit na drie maanden komt te vervallen, tenzij de raad eerder een voorkeursrecht vestigt op dezelfde gronden;
- de raad hierbij overgaat tot het vestigen van het voorkeursrecht in navolging van het college;
- het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt voor de duur van tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, derhalve tot en met 30 mei 2023;
- het voorkeursrecht wordt gevestigd ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummer 9621 (groot 00.40.60 hectare) en sectie B nummer 9623 (groot 00.07.16) en perceelgedeelte groot 01.00.24 hectare van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummer 9622 (totaal groot 01.24.25 hectare);
- voornoemde percelen zijn volgens de kadastrale gegevens in eigendom van een particulier;
- uit het kadaster blijkt voorts dat:
 - op het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9321, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht is gevestigd ten behoeve van Energie Delfland N.V.
 - op het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9623, een opstalrecht nutsvoorzieningen is gevestigd ten behoeve van Dunea N.V.
 - op (gedeelten van) het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9622 zakelijke rechten zijn gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van Energie Delfland N.V. en de Gemeente. Daarnaast zijn er opstalrechten voor nutsvoorzieningen gevestigd ten behoeve van Stedin Netten B.V. en Dunea N.V.

Gelet op

- artikel 2 jo. 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Besluit(en)

Een voorkeursrecht op grond van artikel 2 jo. 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op de percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummer 9621 (groot 00.40.60 hectare) en sectie B nummer 9623 (groot 00.07.16) en perceelgedeelte groot 01.00.24 hectare van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummer 9622 (totaal groot 01.24.25 hectare), alle gelegen aan en nabij de Klapwijkseweg 39 in de wijk Westpolder, te Berkel en Rodenrijs. De betrokken gronden zijn weergegeven op de bijgevoegde tekening en kadastrale gegevens (T18.05653 en T18.05655).

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 5 juli 2018,

de griffier,

drs. Marijke Walhout