Gemeenteraad

Concept

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: RO/VG

Onderwerp: Windpark Elzenburg-de Geer: bestendiging voorkeursrecht Wet voorkeursrecht gemeenten

Wat adviseert het college te besluiten?

Het college adviseert de raad om op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn opgenomen op het bij het te nemen besluit behorende kadastraal overzicht en de bijbehorende percelenlijst;

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Keuze voor regie bij ontwikkeling windpark

Op 14 juli 2016 heeft u besloten de ontwikkeling van het windpark op en ten noorden van bedrijventerrein Elzenburg-De Geer voorlopig in eigen hand te houden. Door zelf te investeren in de voorbereiding kunnen we regie op het proces houden. Tijdens de nu lopende voorbereidingsfase bekijken we met welk ontwikkelscenario (of met welke combinatie van scenario's) we het beste naar de realisatie en exploitatiefase kunnen gaan. Hierover volgt een concreet voorstel binnen enkele maanden.

Waarom het voorkeursrecht?

Door zelf het project voor te bereiden én zelf de regie te houden over de afspraken met grondeigenaren zorgen we voor een onafhankelijke en objectieve beoordeling van de mogelijkheden, zijn we beter in staat om de gewenste randvoorwaarden te stellen aan de ontwikkeling. Daarbij hebben wij als doel voor ogen om zo veel mogelijk duurzame energie op te wekken. Als wij zelf afspraken willen kunnen maken met grondeigenaren en zelf de randvoorwaarden voor de ontwikkeling willen kunnen stellen is het van belang dat wij voorkomen dat marktpartijen zich op de nog vrije beoogde locaties alsnog een positie verwerven.

Om die reden heeft het college op 9 mei 2017 besloten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 6 Wvg. Dit voorkeursrecht is op 11 mei 2017 gepubliceerd in de Staatscourant en aldus op 12 mei 2017 in werking getreden. De wettelijke grondslag voor de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht door het college is artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Artikel 6 Wvg voorziet erin dat gronden voorlopig door het college kunnen worden aangewezen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Waarop heeft het voorkeursrecht betrekking?
Het voorkeursrecht is gevestigd op alle gronden (perceelsgedeelten) in het gebied waarop volgens de nu bekende scenario's (het voorkeursalternatief en het opbrengstalternatief) naar verwachting turbines kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent dat ook een voorkeursrecht zal worden gevestigd op de gronden waarover de grondeigenaren mogelijk al afspraken hebben gemaakt met de ontwikkelaar Raedthuys Groep. Voor zover ons bekend is dat de enige partij die afspraken met grondeigenaren heeft gemaakt met het oog op de realisatie van dit project. Als Raedthuys Groep voorafgaande aan de inwerkingtreding van het (voorlopig) voorkeursrecht afspraken heeft gemaakt die niet worden 'geraakt' door het later gevestigde voorkeursrecht zullen wij die afspraken en positie van Raedthuys Groep uiteraard respecteren. Als Raedthuys Groep afspraken heeft gemaakt die nog niet voldoende definitief zijn, nog niet zijn ingeschreven in de openbare registers en niet binnen zes maanden na deze registratie leiden tot de vervreemding (dus de eigendomsoverdracht dan wel de vestiging van een voorkeursrecht) is de eigenaar van de gronden volgens de wet (artikel 10 lid 3 Wvg) verplicht die gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. De consequenties hiervan worden nog onderzocht.

Raadsbesluit voor aanwijzing van gronden
Het op basis van artikel 6 Wvg door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een werkingsduur van drie maanden; de vervaldatum van het voorlopige voorkeursrecht is dan ook (uiterlijk) 9 augustus 2017.
Om het voorkeursrecht te laten voortduren is een raadsbesluit nodig, waarin uw raad de gronden aanwijst. Aan de aan te wijzen gronden wordt een niet agrarische bestemming toegedacht, te weten Bedrijf-windturbine. Deze bestemming wijkt af van het huidige agrarische (en voor twee percelen bedrijfsmatige) gebruik van de gronden. Het is mogelijk dat voor de aan te wijzen gronden een structuurvisie zal worden vastgesteld, dan wel dat de Structuurvisie Buitengebied 2015 wordt gewijzigd.

Artikel 5 Wvg voorziet erin dat gronden worden aangewezen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.
Voor de percelen met grondplannummers 1, 2.1, 3, 4, 5, 6, 7, 8.1, 9, 10 en 11 geldt dat deze zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010 en de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015. In deze plannen is voor de percelen in een agrarische bestemming voorzien, waarvan de toegedachte bestemming afwijkt. Daarom worden deze percelen op grond van artikel 2 juncto artikel 5 Wvg aangewezen.
Omdat op een gedeelte van twee van de aan te wijzen percelen (grondplannummers 2.2 en 8.2) ook de Structuurvisie Oss 2020 van toepassing is worden die perceelsgedeelten aangewezen op grond van artikel 4 Wvg. In de Structuurvisie Oss 2020 is voor deze perceelsgedeelten als aanwijzing voor de toegedachte bestemming gegeven: "werkgebied", waarmee de toegedachte bestemming bedrijf-windturbine in lijn is.

Voor twee percelen (grondplannummers 12 en 13) geldt dat deze zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011" en "Partiële Herziening 2 Bedrijventerreinen Elzenburg-De Geer-Oss-2011" (in dit laatste bestemmingsplan zijn enkele planregels toegevoegd) Het bestemmingsplan is ter plaatse gerealiseerd, terwijl voor het windpark nog geen bestemmingsplan is vastgesteld. Ook deze percelen worden aangewezen op grond van artikel 2 juncto artikel 5 Wvg.

Het voorliggende raadsvoorstel en het door u te nemen besluit voorzien in de bestendiging van de voorlopige aanwijzing door het college. Het raadsbesluit treedt in werking de dag na dagtekening in de Staatscourant waarin de terinzagelegging is bekend gemaakt, en geldt voor maximaal drie jaar na de datum van dit besluit. De laatst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg is 6 juli 2020.

Welk resultaat willen we bereiken?
Gevolg van de vestiging (en bestendiging) van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is dat de grondeigenaar zijn grond pas kan vervreemden nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld de grond te verkrijgen. Onder vervreemden wordt ook verstaan de vestiging van een recht van opstal. Als wij na de vestiging van het voorkeursrecht de opgave ontvangen dat de eigenaar in beginsel bereid is over te gaan tot vervreemding van zijn grond aan de gemeente kan het college op dat moment de afweging maken of de gemeente de grond tegen nader overeen te komen voorwaarden wil aankopen of op grond van een andere titel wil verwerven, om zo haar regiefunctie bij de ontwikkeling van het gebied te waarborgen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Veilig stellen van regierol in lijn met eerdere raadsbesluiten
Door zelf het project voor te bereiden én zelf de regie te houden over de afspraken met grondeigenaren zorgen we voor een onafhankelijke en objectieve beoordeling van de mogelijkheden, en zijn we beter in staat om goede randvoorwaarden te stellen aan de ontwikkeling.

Sterke positie bij verwerving
Door de vestiging van een voorkeursrecht verwerft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van de verwerving van (rechten op) deze gronden.

Speculatie tegengaan
Het is van belang dat speculatie met grond (door deze te verkopen dan wel daarop een opstalrecht te vestigen) in het gebied zoveel mogelijk wordt tegengegaan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Beperking mogelijkheden grondeigenaren
Door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht beperken wij de mogelijkheden van grondeigenaren om hun gronden vrij aan derden te vervreemden, dus om hun grond te verkopen of met een zakelijk recht te bezwaren.

Bezwaren en procedures
Het is niet ondenkbaar dat grondeigenaren bezwaar maken tegen de aanwijzing van hun gronden. In dat geval is een procedure aan de orde.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
In het geval van een mogelijke aanbieding van gronden waarop een voorkeursrecht rust zal het college besluiten of de gemeente de gronden in beginsel zal aankopen of daarop een opstalrecht zal proberen te vestigen. Indien de gemeente daartoe besluit en zij bereikt geen overeenstemming met de grondeigenaar is het een mogelijkheid dat de prijs voor de gronden in een daarvoor in de Wvg opgenomen procedure wordt vastgesteld.

b. Communicatie, bekendmaking en zienswijzen
Bij de voorbereiding van een aanwijzing moeten wij wettelijke voorschriften over bekendmaking in acht nemen. Wij hebben de grondeigenaren en beperkt gerechtigden in het aan te wijzen gebied dit raadsvoorstel en het ontwerpbesluit toegezonden en hen in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Voor de ingediende zienswijzen verwijzen wij naar de nota zienswijzen die als bijlage bij dit besluit is gevoegd. De door Raedthuys Windenergie B.V. en een aantal grondeigenaren ingediende zienswijze geven ons geen aanleiding om af te zien van het voorstel om het voorkeursrecht te bestendigen.

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in het weekblad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Het raadsbesluit wordt bovendien ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Wij doen mededeling van de aanwijzing aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

c. Uitvoering
Het college zal zorgdragen voor de uitvoering van het raadsbesluit, waaronder de bekendmaking en registratie in het gemeentelijke beperkingenregister.

d. Overlegd met
Er is extern overlegd met Dirkzwager advocaten & notarissen N.V..
Intern zijn tot nu toe de afdelingen VG en SRO betrokken.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.J.H. van Schaijk	drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

1. Lijst van aan te wijzen percelen en perceelsgedeelten
2. Kadastraal overzicht (tekeningnummer ko170518wvg)
3. Nota zienswijzen (wordt nagezonden)

Samenvatting

We hebben ervoor gekozen om de ontwikkeling van het windmolenpark Elzenburg De Geer zelf te onderzoeken en voor te bereiden. Om maximale regie te houden bij de te maken keuzes en de realisering van het windpark heeft het college in mei 2017 een voorlopig voorkeursrecht op de gronden gevestigd waarop de aanleg van het windpark is voorzien. Het raadsbesluit voorziet in de bestendiging van dit voorkeursrecht. Het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de grondeigenaren, als zij hun gronden willen vervreemden, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden.