

Onderwerp: Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Spoorlaan te Elst

Ons kenmerk: 18RV000098

Nummer:

Elst, 15 januari 2019

AAN DE RAAD

Advies

1. Op grond van artikel 5 juncto artikel 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor de duur van in beginsel drie jaren aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 – 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bijbehorende grondplankening en perceellijst. Aan de betreffende percelen wordt een andere niet-agrarische bestemming toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik waarbij als uitgangspunt voor de planologische onderbouwing van deze voorlopige aanwijzing wordt verwezen naar het voorstel behorende tot dit besluit;
2. De eigenaren van de betreffende percelen en rechthebbenden op beperkte rechten op de percelen, te informeren over het voorkeursrecht en de gevolgen hiervan;
3. Er bestaat een voornemen om over te gaan tot het vaststellen van een structuurvisie;
4. Het besluit te publiceren in de Staatscourant, het plaatselijk nieuwsblad en voorts op de gebruikelijke wijze.

Inleiding

In het kader van de beoogde gebiedsontwikkeling rondom de Spoorlaan te Elst wenst het college een preferente positie in te nemen ten aanzien van diverse percelen aan en nabij de Spoorlaan te Elst. Deze percelen liggen momenteel braak.

Alleen gronden waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor een aanwijzing in aanmerking. De in de aanwijzing betrokken gronden worden momenteel niet gebruikt dan wel gebruikt als grasland en krijgen in de toekomst een andere bestemming. De gemeente heeft vooralsnog geen vastomlijnd idee en gedacht wordt aan diverse (stationsgerelateerde) functies waaronder kan worden begrepen: maatschappelijke voorzieningen, groen, parkeren met de daarbij behorende infrastructuur, maar ook wonen (alleen aan noordzijde Nieuwe Aamsestraat). Definitieve toekomstige planologische invulling is onderwerp van studie en planologische procedures en daarmee samenhangende besluitvorming door uw raad.

In dit geval wordt uw raad voorgesteld om het door ons college gevestigde voorkeursrecht te bestendigen voor de duur van in beginsel drie jaren conform de artikelen 5 en 9 van de Wvg, tenzij binnen deze termijn een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld. In dat geval zal het voorkeursrecht worden verlengd met een termijn van maximaal 10 jaar.

De in dit besluit betrokken gronden zijn eerder aangewezen als gronden waarop een voorkeursrecht rust. Deze aanwijzing had destijds betrekking op de ontwikkeling van Elst Centraal Infra P+R en Huis der Gemeente. Vanwege het niet vaststellen van dit bestemmingsplan op de in deze voorgenomen aanwijzing betrokken percelen is de toenmalige aanwijzing (op deze percelen) van rechtswege komen te vervallen. Nu er sprake is van een nieuwe ontwikkeling op deze percelen, wordt het opportuun geacht de percelen wederom aan te wijzen voor het vestigen van een voorkeursrecht.

Doel en beoogd effect

Met het instrument dat de Wet voorkeursrecht gemeenten biedt, het gemeentelijk voorkeursrecht, bereikt de gemeente dat een preferente positie wordt verkregen in het geval de aangewezen gronden te koop worden aangeboden. Op deze wijze en met deze invulling van het voeren van actieve grondpolitiek kan de gemeente het voortouw nemen in de beoogde gebiedsontwikkeling ter verwezenlijking van de togedachte bestemming. Door als gemeente een preferente positie te verkrijgen, wordt gehandeld in het algemeen belang. Met het voorkeursrecht voorkomt de gemeente dat de grondprijs wordt opgedreven en behoudt het haar regiefunctie in de gebiedsontwikkeling.

Argumenten

1.1 Gedurende het (plan-)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen.

Gezien het strategisch belang van de aan te wijzen gronden in relatie tot de togedachte bestemming wordt dit belang onderschreven. Dit onderschrijft extra het belang om een preferente positie in te nemen op deze locatie prijsopdrijving te voorkomen. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd en op deze locatie grondposities worden ingenomen, kan dat uiteindelijk een negatief effect hebben op de gebiedsontwikkeling en de na te streven ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt.

Door vestiging van het voorkeursrecht wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk. Eventuele prijsopdrijving wordt voorkomen en de gemeente verkrijgt meer regie krijgt op de grondmarkt binnen het plangebied.

2.1 Dit geldt als formeel vereiste op grond van de Wvg (artikel 7).

Alle eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken percelen zijn per aangetekend schrijven op de hoogte gesteld van de aanwijzing.

3.1 Uiterlijk tot drie jaar na de Wvg-aanwijzing op grond van artikel 5 kan de raad het besluit tot aanwijzing continueren door vaststelling van een structuurvisie of een bestemmingsplan. In het aanwijzingsbesluit moet worden aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie (artikel 5 lid 1, laatste zin Wvg). Vaststelling van een structuurvisie is overigens geen verplichting. Deze informatie is slechts bedoeld om de betrokken grondeigenaren vroeg in het proces te informeren. Continuering van de aanwijzing na drie jaar kan immers ook met vaststelling van een bestemmingsplan. Maar als een van beide niet gebeurt binnen drie jaar na het aanwijzingsbesluit, dan vervalt het voorkeursrecht.

4.1 Dit geldt als formeel vereiste op grond van de Wvg (artikel 7).

De ter inzagelegging van het besluit tot aanwijzing van ons college is bekend gemaakt in de Staatscourant en in Het Gemeentenieuws (openbare mededelingen) d.d. 12 december resp. 19 december 2018.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het vestigen van Wvg is niet in het belang van de grondeigenaar

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de grondeigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de aangewezen gronden te kopen. Indien het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. In deze belangenafweging zijn eventuele

zeer specifieke belangen van de eigenaren, wegens onbekendheid hiervan, niet meegewogen. Bij de belangenafweging is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Wvg al rekening heeft gehouden met de belangen van de eigenaar. Zo is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs.

Overigens geldt dat belanghebbenden op grond van artikel 4:8 Awb de mogelijkheid hebben te worden gehoord alvorens uw raad een besluit zal nemen over de bestendiging van onderhavig voorkeursrecht. Indien uit een zienswijze blijkt dat sprake is van zeer specifieke belangen van een eigenaar, dan kan de raad deze in de belangenafweging van het besluit om de voorlopige aanwijzing al dan niet te bestendigen alsnog betrekken.

Van de mogelijkheid te worden gehoord ex artikel 4:8 is geen gebruik gemaakt. De zienswijzen konden tot 10 januari 2019 worden ingediend.

Voor de voorbereiding van onderhavig besluit, te weten de voorlopige aanwijzing door ons college, geldt dat wij genoodzaakt waren toepassing te geven aan artikel 4:11 sub c van de Awb en het horen van belanghebbenden ex artikel 4:8 Awb achterwege te laten. Dit vanwege het strategische belang van de aanwijzing.

Financiën

De voorlopige aanwijzing alsook de aanwijzing door uw raad leidt niet direct tot financiële gevolgen behoudens de kosten voor de totstandkoming en publicatie van het besluit en de totstandkoming van het raadsvoorstel en –besluit.

Toelichting op eventuele financiële consequenties als gevolg van deze aanwijzing:

Met het gemeentelijk voorkeursrecht neemt de gemeente een preferente positie in voor het geval een eigenaar zijn aangewezen gronden of beperkte rechten wenst te verkopen. In het geval van voorgenomen verkoop dient de eigenaar de betreffende gronden en/of beperkte rechten eerst aan de gemeente aan te bieden. Wel geldt dat de gemeente door gebruikmaking van het instrument van de Wvg een actieve grondpolitiek voert, waarbij de gemeente de intentie heeft de betreffende gronden in eigendom te verkrijgen.

Na aanbidding van een onroerende zaak aan de gemeente, is de gemeente niet verplicht de betreffende gronden en/of beperkte rechten aan te kopen. Op het moment van aanbidding kan het college een afweging maken wél of niet in onderhandeling te treden met de eigenaar. Indien wordt besloten in onderhandeling te treden met de aanbieder van de onroerende zaak en/of beperkte rechten, kan de eigenaar het college verzoeken om de prijs vast te laten stellen door de rechter. In dat geval is het college verplicht de rechter te verzoeken een prijsoordeel te geven. Na de beschikking door de rechtbank, waarin het prijsoordeel is gegeven, is de gemeente verplicht om de gronden tegen die prijs te kopen. Dit geldt alleen in het geval de vervreemder van de gemeente verlangt dat de gemeente de betreffende grond koopt tegen de vastgestelde prijs. Deze prijs is door de rechter vastgesteld, maar komt tot stand na advisering door één of meerdere deskundigen die door de rechtbank zijn verzocht een advies over de prijs uit te brengen. Deze deskundigen krijgen de opdracht om met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet de prijs vast te stellen. Hiermee wordt een prijs bepaald waarbij uit wordt gegaan van een overeenkomst die tot stand is gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de eigenaar als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk koper.

De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen in dat geval ten laste van de gemeente.

Vervolg

Juridisch kader

Het juridische kader wordt gegeven door de Wet voorkeursrecht gemeenten, hierin is bepaald op welke wijze het voorkeursrecht tot stand komt en wat de gevolgen hiervan zijn.

De juridische gevolgen van het voorkeursrecht zijn in twee categorieën op te delen, enerzijds voor de gemeente, anderzijds voor de eigenaren van gronden en beperkte rechten waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd. Deze laatste categorie wordt de vervreemder genoemd. De juridische gevolgen treden immers in werking zodra het voornemen bestaat tot vervreemding van de grond en/of het beperkte recht over te gaan.

Gevolgen gemeente

Voor de gemeente geldt dat zij zich moet houden aan de totstandkomingsvereisten van het voorkeursrecht, de termijnen en de procedurele voorschriften die de Wvg stelt. De belangrijkste juridische gevolgen van het voorkeursrecht worden onderstaand weergegeven:

- Indien het college een aanbieding ontvangt van een vervreemder, dient zij binnen een termijn van zes weken na ontvangst aan te geven of de gemeente in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen.
- De vervreemder kan eisen dat indien de opgave betrekking heeft op onroerende zaken die slechts ten dele in de aanwijzing of voorlopige aanwijzing zijn opgenomen, maar een samenhangend geheel vormen, dit geheel wordt betrokken in de mogelijke vervreemding aan de gemeente. Tevens kan de vervreemder eisen dan in de vervreemding wordt betrokken het bedrijf of de onderneming waarin de onroerende zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd.
- Indien het college besluit niet bereid te zijn in onderhandeling te treden of deze termijn overschrijdt, geldt dat de vervreemder gedurende drie jaar na verloop van voornoemde termijn vrij is het goed aan eenieder te verkopen.
- Als gedurende de onderhandelingen blijkt dat geen overeenstemming kan worden bereikt over de prijs van het goed, dan kan de vervreemder het college verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Het college dient hieraan gehoor te geven. Nadat de rechter een prijsoordeel heeft gegeven, kan de vervreemder gedurende drie maanden van de gemeente verlangen het goed tegen de vastgestelde prijs te kopen.
- De procedure ter vaststelling van de prijs door de rechter kan tussentijds door het college worden ingetrokken, in dat geval is de vervreemder gedurende drie jaren vrij aan iedere willekeurige derde het goed te vervreemden.

Gevolgen vervreemder

Artikel 10 eerste lid van de Wvg bepaalt dat een vervreemder eerst tot vervreemding over kan gaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen. Indien sprake is van één van de uitzonderingen zoals opgenomen in lid twee van dit artikel geldt geen verplichting om het desbetreffende goed eerst aan te bieden aan de gemeente. Het gaat om de volgende uitzonderingen (citaat):

- a. Een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;*
- b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;*
- c. een uiterste wilsbeschikking;*
- d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;*
- e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;*

- f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluite een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.*

Verder kan het college besluiten dat mag worden afgeweken van de verplichting het te vervreemden goed eerst aan de gemeente aan te bieden, indien dit op basis van door de vervreemder aangedragen gewichtige redenen aannemelijk is gemaakt. Hierbij is het college bevoegd beperkingen op te leggen.

Rechtsbescherming

De juridische gevolgen van het besluit kunnen tevens zien op de rechtsbescherming. Tegen de aanwijzing van gronden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht rust staat bezwaar en beroep open voor belanghebbenden. Artikel 6 lid 3 van de Wvg bepaalt dat indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het voorlopig voorkeursrecht, dit bezwaar of beroep mede geacht wordt te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt tegen het voorkeursrecht, bestaat tevens de mogelijkheid de bevoegde rechter te verzoeken tot het treffen van een voorlopige voorziening.

Uitvoering van het gemeentelijk voorkeursrecht

De Wvg bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de effecten van het voorkeursrecht uitvoert. In eerste instantie ziet dat op de bekendmaking van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht en de informatie hierover aan eigenaren en rechthebbenden. In het geval van aanbiedingen of aan het voorkeursrecht gerelateerde vragen door de gemeente worden ontvangen, zal het college dit verder uitvoeren.

Communicatie

De Wvg schrijft in artikel 7 voor op welke wijze het college het besluit tot aanwijzing dient te publiceren. Tevens bepaalt de Wvg dat het college een mededeling van de aanwijzing zendt aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkte gerechtigden. Deze mededeling bevat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing. Ten slotte wordt opgemerkt dat in de mededeling aan rechthebbenden de mogelijkheden voor bezwaar en beroep worden opgenoemd.

Het raadsbesluit ter aanwijzing van gronden waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, dient te worden gepubliceerd in de Staatscourant en een plaatselijk dag- of nieuwsblad die in de gemeente verspreid wordt en voorts op de gebruikelijke wijze. Onder gebruikelijke wijze kan bijvoorbeeld elektronische bekendmaking worden verstaan op de website van de gemeente Overbetuwe. De dag ná publicatie in de Staatscourant treedt het gemeentelijk voorkeursrecht in werking. Op de dag van de publicatie in de Staatscourant wordt de mededeling aan eigenaren en beperkt gerechtigden verzonden. Tevens dient het besluit tot aanwijzing ter inzage te worden gelegd op een door het college aan te wijzen plaats. Deze locatie dient te worden vermeld in de publicatie in de Staatscourant.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk

Relevante stukken

1. Perceellijst met kadastrale informatie van de percelen die zijn aangewezen als percelen waarop een gemeentelijk voorkeursrecht rust (18bij12495)
2. Grondplanktekening die correspondeert met de perceellijst (18bes01373)
3. Concept-raadsbesluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht (18RB000132)

Portefeuillehouder: W.H. Hol

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: H.J. Albers van der Linden,
tel.: 14 0481, email: info@overbetuwe.nl.