

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer : 105-363

Onderwerp : Aanwijzing Wvg op locatie Galgeriet: reactie bezwaarschrift Holland Yacht Equipment beheer B.V.

Portefeuillehouder : J. Kaars

Contactpersoon : J.L. van Heijst

Datum : 18 februari 2020

Inleiding

Op 10 december 2019 heeft het college van B&W besloten om de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing te verklaren op percelen in het Galgeriet. Dit collegebesluit heeft een geldingsduur van 3 maanden. Om het voorkeursregime te handhaven dient de gemeenteraad daartoe een besluit te nemen. Het voorstel voor dit raadsbesluit is bij afzonderlijk document aan u voorgelegd.

Tegen het collegebesluit is door één partij, Holland Yacht Equipment beheer B.V. (hierna: HYE), een bezwaarschrift ingediend. Op grond van de Wvg moet een bezwaarschrift tegen het collegebesluit ook automatisch worden aangemerkt als een bezwaarschrift tegen het raadsbesluit, voor zover dat besluit wordt genomen (art. 6 lid 3 Wvg).

In dit raadsinformatiedocument geven wij een korte samenvatting van het bezwaarschrift en de reactie daarop van de zijde van het college.

Gronden van het bezwaarschrift

HYE heeft zeven bezwaargronden aangevoerd, die er volgens HYE toe moeten leiden dat het Wvg-besluit wordt ingetrokken.

1. Het voorkeursrecht is in strijd met de systematiek van de Wvg

Volgens HYE is de aanwijzing in strijd met de Wvg omdat er geen zekerheid is over de precieze bestemming op het perceel van HYE. Verder is het voorkeursrecht pas gevestigd nadat is gebleken dat de gemeente geen overeenstemming kon bereiken met HYE over de eigendomsverwerving door de gemeente van het perceel van HYE.

Reactie college

Anders dan HYE stelt is er wel duidelijkheid over de bestemming op het perceel van HYE. Op 3 oktober 2019 heeft uw raad het Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019 vastgesteld, tezamen met de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019 en het Beeldkwaliteitsplan Galgeriet 2019. Uit het Omgevingsplan met bijbehorende documenten blijkt wat het toekomstige gebruik en de toekomstige bouw mogelijkheden zijn op het perceel van HYE. Het is dus niet juist dat de bestemming nog onduidelijk zou zijn en dat dit ertoe zou moeten leiden dat het voorkeursregime niet van toepassing kan worden verklaard.

Verder is het voorkeursregime van toepassing verklaard, omdat het college ter ore was gekomen dat derden grondposities wilden innemen op het Galgeriet. Om de regie in het gebied te behouden, heeft het college zich genoodzaakt gezien om de Wvg van toepassing te verklaren. De veronderstelling van HYE, dat het (nog) niet slagen van het minnelijke grondverwervingstraject, aanleiding is voor toepassing van de Wvg is dus niet juist.

Ten aanzien van het grondverwervingstraject wordt opgemerkt dat wij nog steeds trachten en wensen om in der minne overeenstemming te bereiken met HYE over de verwerving van haar onroerende zaak. Tot op heden houdt HYE echter het gesprek daartoe af.

2. Verbod op detournement de pouvoir

HYE stelt dat het college de Wvg van toepassing heeft verklaard om ervoor te zorgen dat HYE haar onroerende zaak voor een zo laag mogelijke prijs aan de gemeente verkoopt. Volgens HYE zet het college haar bevoegdheid daarmee in voor een ander doel dan waarvoor het voorkeursregime uit de Wvg bedoeld is. Dit is in strijd met het verbod op detournement de pouvoir.

Reactie college

Bij het bepalen van de waarde van de onroerende zaak dient op grond van de Wvg het voorkeursregime te worden 'weggedacht'. Dit betekent dat eventuele waardeddalende effecten van het voorkeursregime geen invloed hebben op de werkelijke waarde die de onroerende zaak heeft in de minnelijke onderhandelingen tussen de gemeente en HYE. De suggestie van HYE is dan ook niet juist. De aanleiding waarom het voorkeursregime in het gebied van toepassing is verklaard, is beschreven in paragraaf 1. Er is dan ook geen sprake van enig handelen in strijd met het verbod van detournement de pouvoir.

3. Voorkeursrecht is tegenstrijdig

HYE stelt dat het voorkeursrecht tegenstrijdig is omdat het een potentiële verkoop van gronden aan marktpartijen belemmert.

Reactie college

Het voorkeursregime is van toepassing verklaard om de regie bij de ontwikkeling van het gebied te behouden en prijsopdrijvende effecten te voorkomen. Het voorkeursregime is niet rigide en de gemeente kan, indien die situatie zich zou voordoen, onder specifieke omstandigheden medewerking verlenen aan een transactie tussen HYE en één van de marktpartijen. Van enige tegenstrijdigheid is dus geen sprake.

4. Toegedachte gebruik wijkt niet af van huidig gebruik

HYE stelt dat het voorkeursregime niet van toepassing kan worden verklaard omdat het toegedachte gebruik niet afwijkt van het huidige gebruik.

Reactie college

Op grond van de Wvg kan het voorkeursregime worden aangewezen op percelen, waaraan:

1. In het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegedacht, en
2. waarvan het huidige gebruik afwijkt van het plan.

Het huidige gebruik van de gronden in het Galgeriet is het gebruik dat is toegestaan op grond van de Beheersverordening Galgeriet. Op grond van de beheersverordening dient het perceel van HYE gebruikt te worden als bedrijventerrein.

Het Omgevingsplan voorziet in de herontwikkeling van het (voormalige) bedrijventerrein naar een gemengd woon- en winkelgebied. Deze ontwikkeling is thans niet aanwezig en onder de beheersverordening ook niet toegestaan. Hiermee is voldaan aan het vereiste dat het toegedachte gebruik afwijkt van het huidige gebruik.

5. Koopoptie

HYE stelt dat zij op 7 november 2019 een koopoptieovereenkomst heeft gesloten met de heer A. de Reus. De heer De Reus zou het eerste recht van koop hebben op de onroerende zaak van HYE. Volgens HYE heeft deze koopoptie tot gevolg dat het Wvg-besluit geen effect sorteert en niet gehandhaafd kan blijven.

Reactie college

In artikel 10 van de Wvg zijn gevallen vermeld, die – als zij zich voordoen – maken dat de Wvg toepassing mist. Dit is een limitatieve lijst van gevallen. Dit betekent dat andere gevallen niet in de weg staan aan de werking van de Wvg. Eén van de gevallen, waarbij het voorkeursregime toepassing mist, is de situatie dat er vóór vestiging van het voorkeursregime een koopovereenkomst is gesloten – en dus geen koopoptieovereenkomst –.

Bovendien dient de koopovereenkomst aan nadere eisen te voldoen, waaronder:

- De koopovereenkomst moet zijn ingeschreven in het Kadaster voordat de Wvg-aanwijzing in werking treedt;
- De daadwerkelijke levering van de onroerende zaak dient plaats te vinden binnen 6 maanden na inschrijving van de overeenkomst.

De koopoptie die HYE op 7 november 2019 zou hebben gesloten, valt niet binnen de uitzonderingsgevallen die de Wvg stelt. Dit betekent dat het voorkeursregime uit de Wvg voorgaat op de door HYE gesloten koopoptie met de heer De Reus. De stelling van HYE is dus onjuist.

6. Strijd met rechtszekerheid

HYE haalt in dit kader de geschiedenis van de herontwikkeling van het Galgeriet aan. HYE merkt op dat in het verleden een voorkeursrecht heeft gegolden in het gebied. In 2013 zou van gemeentezijde het standpunt zijn ingenomen dat tot 2023 geen ruimtelijke ontwikkelingen in het Galgeriet zouden plaatsvinden. Door nu toch een omgevingsplan vast te stellen en het voorkeursregime van toepassing te verklaren, handelt het college in strijd met de rechtszekerheid.

Reactie college

Zoals bekend is de gemeente al geruime tijd doende met de herontwikkeling van het bedrijventerrein Galgeriet. Door diverse omstandigheden is de herontwikkeling in de afgelopen decennia niet van de grond gekomen. In de Omgevingsvisie uit 2017 is van gemeentezijde het voornemen geuit om de herontwikkeling van het Galgeriet op te pakken. Gelet hierop kan niet worden volgehouden dat de herontwikkeling in strijd is met de rechtszekerheid.

7. Strijd met de zorgvuldigheid

HYE betoogt tot slot dat het collegebesluit onzorgvuldig tot stand is gekomen. Daarbij merkt HYE op dat al de volledige planprocedure is doorlopen en dat zelfs van gemeentezijde al genoemd is dat een onteigeningsprocedure zal worden gestart.

Reactie college

In paragraaf 1 is al toegelicht waarom besloten is om het voorkeursregime van toepassing te verklaren. Op deze plaats worden daarnaar verwezen. Dat de bestemmingsplanprocedure al is doorlopen, betekent niet dat geen Wvg meer gevestigd kan worden. Sterker nog, de Wvg biedt een expliciete vestigingsgrondslag hiervoor (aanwijzing op grond van een bestemmingsplan, art. 3 Wvg).

Er is voldaan de vestigingsvereisten van de Wvg en het college heeft ook overigens gehandeld conform de zorgvuldigheids- en motiveringsvereisten.

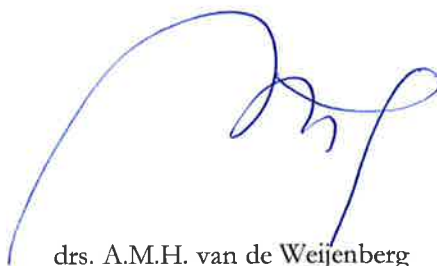
Afsluiting

De argumenten die HYE heeft aangevoerd vormen geen reden om de aanwijzing van de Wvg in te trekken. De argumenten geven ook geen aanleiding om de Wvg niet te handhaven.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. A.M.H. van de Weijenberg
locoburgemeester