

Gemeenteraad

Voorstel

Vestigen voorkeursrecht - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

- Collegevoorstel tot aanwijzing van gronden ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten.
- Raadsvoorstel tot aanwijzing van gronden ex artikel 2 juncto 5 Wet voorkeursrecht gemeenten.

Besluit

Besluitpunt 1

- Op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg de gronden gelegen in het buitengebied van Westerveld, ten noordoosten van de kern Dieverbrug en tussen de Rijksweg en de Juliana Bernhardweg, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale kaart en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de aan te wijzen gronden, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 31 mei 2022, (definitief) aan te wijzen voor de duur van maximaal drie jaar als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De hiervoor bedoelde gronden zijn niet eerder aangewezen op grond van de Wvg en zijn thans in gebruik conform de vigerende overwegend agrarische bestemming. De (niet-agrarische) toegedachte bestemming is wonen met daarbij behorende functies waaronder infrastructuur, groen en water en wijkt derhalve af van het huidige gebruik. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsplan resp. programma) wordt vastgesteld.
- Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 15 maart 2022 van het college.
- Voor de gronden die met dit besluit zijn aangewezen binnen drie jaar een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
- Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze; door het besluit bekend te maken in het Gemeenteblad, in de plaatselijke krant (De Westervelder), op de website van de gemeente, op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis, binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, de

eigenaren per aangetekende brief in kennis te stellen van dit besluit en de gevolgen daarvan en de direct aanwonenden van de betreffende percelen middels een brief op de hoogte te brengen.

Motivering

Aanleiding en context

Voor college en raad:

Afgelopen decennium heeft de woningbouw vertraging opgelopen ten opzichte van de behoefte in heel Nederland. De autonome groei van het aantal huishoudens is vanwege de economische crisis tussen 2008 en 2015 onvoldoende opgevangen. Daarom is (ook) de gemeente Westerveld bezig met een inhaalslag op dat gebied en wil zij de komende jaren investeren in het beschikbaar maken van benodigde extra woonruimte in de voorzieningenkernen. Het ziet ernaar uit dat de beschikbare gronden binnen de kernen op middellange termijn 'volgebouwd' zijn. Om ook voor de lange termijn woningbouw te kunnen realiseren, dient extra grond beschikbaar te komen. De raad heeft in 2021 de Nota Grondbeleid vastgesteld, waarin is opgenomen dat de gemeente situationeel grondbeleid voorstaat: faciliterend waar dat kan en actief waar dat nodig is. De raad heeft bij verschillende vergaderingen uitgesproken voorstander te zijn van actief grondbeleid voor grotere ontwikkellocaties. Tegen deze achtergrond heeft de gemeente voor de locatie in het buitengebied van Westerveld, ten noordoosten van de kern Dieverbrug en tussen de Rijksweg en de Juliana Bernhardweg een andere bestemming voor ogen, te weten wonen met daarbij behorende functies waaronder infrastructuur, groen en water. Het gebied is thans overwegend agrarisch (met wonen en bedrijven) in gebruik. De toegedachte (woon)bestemming wijkt derhalve af van het huidige gebruik.

Om haar regierol bij deze ruimtelijke ontwikkeling te versterken, haar onderhandelingspositie bij de grondverwerving te verbeteren en grondspeculatie zo veel mogelijk te voorkomen, wordt voorgesteld om de gronden in dit gebied aan te wijzen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), zodat daarop een gemeentelijk voorkeursrecht komt te rusten. Dat betekent dat een eigenaar of beperkt gerechtigde van een onroerende zaak niet tot vervreemding van zijn recht mag overgaan, zonder dat (dat recht op) de desbetreffende onroerende zaak eerst aan de gemeente ter verwerving is aangeboden. Deze bestemmingen zullen eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan. De percelen zijn niet eerder aangewezen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Voor raad:

Op 15 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de gronden (zoals aangeduid op bijgevoegde kaart en perceellijst) voorlopig aan te wijzen als gronden waarop een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in artikel 6 Wvg van toepassing is. Deze voorlopige aanwijzing heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen, is een besluit van uw raad nodig. Met onderhavig raadsvoorstel wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg, ingevolge welke bepalingen de gemeenteraad gronden (definitief) kan aanwijzen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming. Daarvan is hier sprake.

Beoogd resultaat

Voor college en raad:

Het beoogd resultaat is het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De vestiging van een voorkeursrecht (aanwijzing) op grond van de Wvg houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van onroerende zaken binnen het aangewezen gebied, wanneer zij hun recht op de onroerende zaak willen vervreemden, dat recht eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Een aantal rechtshandelingen is uitgezonderd van deze verplichting, zoals verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop (artikel 10 lid 2 Wvg). De aanwijzing betekent dus niet dat de

eigenaar verplicht wordt om zijn eigendom te verkopen. Alleen indien een rechthebbende zijn eigendom of beperkt recht voornemens is over te dragen, is hij verplicht om dat recht eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris heeft een controlerende functie. Rechtshandelingen die de kennelijke strekking hebben afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de gemeente kunnen worden aangetast door de nietigheid daarvan in te roepen.

Na een aanbod tot vervreemding aan de gemeente moet het college binnen zes weken besluiten of de gemeente in beginsel (tegen nader overeen te komen voorwaarden) wil overgaan tot aankoop. Ziet het college van de aankoop af of beslist zij buiten de genoemde termijn (en dus te laat) om in beginsel tot aankoop over te gaan, dan is de rechthebbende vrij om zijn recht onder dezelfde voorwaarden aan een derde te verkopen gedurende een periode van drie jaar.

Indien het college wel tijdig een beginselbesluit tot aankoop neemt, treedt de gemeente vervolgens in onderhandeling daarover met de rechthebbende. Kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen of vindt de rechthebbende het onderhandelingsproces te lang duren, dan heeft de rechthebbende de mogelijkheid om het college te vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs (de werkelijke waarde) te geven. Indien het college niet of niet tijdig een verzoekschrift bij de rechtbank indient, of dat verzoek weer intrekt voordat de rechtbank een beschikking over de prijs heeft gewezen, is de rechthebbende gedurende drie jaar vrij om aan een derde te vervreemden.

Indien de gemeente wel tijdig een verzoek tot prijsvaststelling indient, benoemt de rechtbank een of meer deskundigen die een advies over de prijs geven. Binnen zes maanden na het verzoek dient de rechtbank de prijs vast te stellen in een beschikking, maar dat betreft een termijn van orde die vaak niet wordt gehaald. Vervolgens is het aan de rechthebbende om te beslissen of hij wil vervreemden tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. Daarvoor heeft hij drie maanden te tijd.

Voor raad:

De voorlopige aanwijzing van burgemeester en wethouders bij besluit van 15 maart 2022 heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te bestendigen en te voorkomen dat het van rechtswege vervalt, dient binnen genoemde termijn onderhavig besluit van de gemeenteraad in werking te treden.

Argumentatie

Voor college en raad:

Door vestiging van een voorkeursrecht kan de gemeente de eigendomsverhoudingen in een gebied in feite bevriezen en zo ongewenste transacties tegengaan. Zo verkrijgt de gemeente grip op de eigendomsverhoudingen in het (toekomstige) plangebied en kan voorkomen worden dat derde partijen (meestal ontwikkelaars) zich een grondpositie verschaffen die de (voortvarende) ontwikkeling van het plangebied in de weg kan staan en bovendien kan leiden tot prijsopdrijving in het gebied. De gemeente verschaft zich door een voorkeursrecht dus een betere uitgangspositie op de grondmarkt voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen en behoudt haar maximale vrijheid ten aanzien van de invulling van haar regierol.

Kanttekening en risico's

Voor college en raad:

Het belangrijkste 'risico' van het voorkeursrecht is dat de gemeente in een bepaald stadium verplicht kan worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van de beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De rechthebbende kan de gemeente zo dwingen (zijn recht op) de onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen. Andersom kan de gemeente de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken.

Onder bijzondere omstandigheden kan ook een aankoopplicht bestaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het niettemin niet komt tot een oordeel van de rechtbank omtrent de prijs (bijv. doordat het college het verzoek niet indient of intrekt), kan de rechthebbende de rechtbank vragen te bepalen dat de gemeente vanwege zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is in beginsel gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

Aanpak/uitvoering en communicatie

Communicatie

Na collegebesluit:

Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, De Westervelder, op de website van de gemeente, op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis en binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Bovendien moeten de eigenaren per aangetekende brief in kennis gesteld worden van dit besluit en de gevolgen daarvan, maar niet eerder dan na de publicatie ervan in het Gemeenteblad. Ook zullen de direct aanwonenden van de betreffende percelen middels een brief op de hoogte worden gebracht. Het doel en de aard van de (voorlopige) aanwijzing van gronden op grond van de Wvg brengt met zich mee dat de betrokken grondeigenaren en beperkt gerechtigden pas worden geïnformeerd nadat het collegebesluit is genomen en in werking is getreden. Zo wordt voorkomen dat op het laatste moment nog ongewenste grondtransacties plaatsvinden of overeenkomsten worden gesloten die het voorkeursrecht kunnen ondermijnen.

Voorgesteld wordt derhalve ook om dit advies, inclusief bijlagen, vertrouwelijk te behandelen. Bij een openbare behandeling zou de gemeente om voornoemde redenen onevenredig in haar belangen kunnen worden geschaad.

Na raadsbesluit:

Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Westervelder, op de website van de gemeente, op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis en binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Bovendien moeten de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief in kennis gesteld worden van dit besluit en de gevolgen daarvan. Ook zullen de direct aanwonenden van de betreffende percelen middels een brief op de hoogte worden gebracht.

Uitvoering

Na collegebesluit:

Vestigingsprocedure

Onderhavig voorgesteld besluit betreft de voorlopige aanwijzing door uw college op basis van artikel 6 Wvg. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening, tenzij de raad besluit de gronden aan te wijzen op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg en dat besluit vóór die tijd in werking treedt.

Om het voorkeursrecht te bestendigen/verlengen dient derhalve binnen voornoemde termijn van drie maanden aanwijzing door de raad op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg plaats te vinden. Die aanwijzing vervalt vervolgens na drie jaar van rechtswege, tenzij vóór die tijd een structuurvisie/omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld. Het is de bedoeling om voor deze locatie eerst een structuurvisie (of omgevingsvisie onder de Omgevingswet) vast te stellen en daarna een

bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet). Met de vaststelling van de structuurvisie/omgevingsvisie wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het bestemmingsplan/omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met (maximaal) tien jaar te verlengen.

Zienswijzen

De Awb biedt de mogelijkheid om onder omstandigheden het bieden van de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen tegen een voorgenomen besluit achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij of de vereiste spoed zich er tegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Deze situatie doet zich voor bij de onderhavige voorgestelde (voorlopige) aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg, zoals hiervoor onder 'Communicatie' reeds is toegelicht. Belanghebbenden worden derhalve niet in de gelegenheid gesteld voorafgaand aan het collegebesluit zienswijzen naar voren te brengen.

Belanghebbenden worden wel in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en/of mondeling zienswijzen bij de raad naar voren te brengen in het kader van het voorgenomen raadsbesluit tot (definitieve) aanwijzing van de gronden ingevolge artikel 2 juncto 5 Wvg.

Bezwaar en beroep

Tegen het onderhavige collegebesluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit tot (voorlopige) aanwijzing met de daarbij behorende bijlagen worden voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Het collegebesluit heeft een dag na publicatie in het Gemeenteblad onmiddellijk externe rechtsgevolgen. De eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden kunnen binnen zes weken, te rekenen vanaf het moment van terinzagelegging, bezwaar maken tegen het besluit. Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende beroep instellen bij de rechtbank. Vervolgens staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts bestaat de mogelijkheid om tegen het opvolgende raadsbesluit bezwaar te maken en (hoger) beroep in te stellen. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en vervolgens een besluit van de gemeenteraad in werking treedt, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dat raadsbesluit.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan – bij een spoedeisend belang – tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter.

Inschrijving

Het aanwijzingsbesluit geldt als een beperkingenbesluit, dat op grond van artikel 15 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving in de openbare registers aangeboden moet worden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Na raadsbesluit:

Vestigingsprocedure

De gronden zijn reeds voorlopig aangewezen bij besluit van uw college van 15 maart 2022 op basis van artikel 6 Wvg. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening, tenzij de raad besluit de gronden aan te wijzen op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg en dat besluit vóór die tijd in werking treedt.

Om het voorkeursrecht te bestendigen/verlengen dient derhalve binnen voornoemde termijn van drie maanden aanwijzing door de raad op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg plaats te vinden. Die aanwijzing vervalt vervolgens na drie jaar van rechtswege, tenzij vóór die tijd een structuurvisie/omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld. Het is de bedoeling om voor deze locatie eerst een structuurvisie (of omgevingsvisie onder de Omgevingswet) vast te stellen en daarna een bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet). Met de vaststelling van de

structuurvisie/omgevingsvisie wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het bestemmingsplan/omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met (maximaal) tien jaar te verlengen.

Zienswijzen

De Awb biedt de mogelijkheid om onder omstandigheden het bieden van de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen tegen een voorgenomen besluit achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij of de vereiste spoed zich er tegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Anders dan voor het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing, geldt dat niet voor onderhavige aanwijzing door de raad.

Belanghebbenden, waaronder de eigenaren en beperkt gerechtigden van gronden in het (toekomstige) plangebied, hebben de gelegenheid om schriftelijk en/of mondeling zienswijzen bij de raad naar voren te brengen in het kader van het onderhavige voorgenomen raadsbesluit tot (definitieve) aanwijzing van de gronden ingevolge artikel 2 juncto 5 Wvg.

Er zijn gedurende de zienswijzetermijn twee zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen was niet ontvankelijk. Eén van de zienswijzen heeft wel tot een wijziging van het aanwijzingsbesluit geleid. De indiener heeft aangetoond dat een deel van het perceel dat voorlopig was aangewezen op dit moment als tuin in gebruik is. De gewenste bestemming is daarmee niet afwijkend van het huidige gebruik. Dit deel van het perceel is uit de aanwijzing gehaald. Hierop zijn de Perceellijst en de Kaart met betrokken percelen aangepast. Zoals vermeld, betreft de derde - als zienswijze ingediende brief - in feite een pro-forma bezwaar. Deze moet nog inhoudelijk worden onderbouwd en zal worden behandeld als zijnde een bezwaar tegen het raadsbesluit.

Bezwaar en beroep

Tegen het onderhavige raadsbesluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit met de daarbij behorende bijlagen wordt voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Het besluit heeft een dag na publicatie in het Gemeenteblad onmiddellijk externe rechtsgevolgen. De eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden kunnen binnen zes weken, te rekenen vanaf het moment van terinzagelegging, bezwaar maken tegen het besluit. Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende beroep instellen bij de rechtbank. Vervolgens staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts bestaat de mogelijkheid om tegen het opvolgende raadsbesluit bezwaar te maken en (hoger) beroep in te stellen.

Indien al bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dit raadsbesluit.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan – bij een spoedeisend belang – tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter.

Inschrijving

Het aanwijzingsbesluit geldt als een beperkingenbesluit, dat op grond van artikel 15 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving in de openbare registers aangeboden moet worden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Integrale advisering

Intern_en_extern

Duiding integrale advisering

Interne advisering: Grondzaken, Wonen, Control, beleidscoördinator, teamleider Beleid, gemeentesecretaris

Externe advisering: advocaat van Nysingh advocaten en notarissen.

Kosten, baten, dekking

De vestiging van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen percelen aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient binnen zes weken te worden beslist of de gemeente de gronden in beginsel wil aankopen (tegen nader te bepalen voorwaarden).

Bijlagen

1. Def Collegevoorstel- en besluit Voorkeursrecht LOS.docx
2. Def Perceellijst raadsbesluit Wvg Westerveld.pdf
3. Def kaart van betrokken percelen bij raadsvoorstel.pdf
4. Def Perceellijst raadsbesluit Wvg Westerveld.pdf
5. Def Concept Brief belanghebbenden in format -Stevens - na raadsbesluit.docx
6. Def Concept Brief belanghebbenden in format-Wouda - na raadsbesluit.docx
7. Def Concept Brief aanwonenden voorkeursrecht Dieverbrug-na raadsbesluit.docx
8. 090522-Zienswijzennota Voorkeursrecht Dieverbrug10-05.docx