

Raadsavond	7 februari 2022
Zaaknummer	8213
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian
Opsteller	B. Schoonaert, bschoonaert@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie Braassemerland GEM: Waterpark (fases 7, 8 en 9) te Roelofarendsveen

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 7 december 2021 tot het ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorlopig aanwijzen van percelen en perceelsgedeelten.
2. Te concluderen dat het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019', de planologische grondslag vormt op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 3 Wvg wordt gevestigd.
3. De Nota beantwoording zienswijzen Braassemerland vast te stellen.
4. Aan te wijzen, op basis van artikel 3 van de Wvg, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Dit betreft de percelen en perceelsgedeelten, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445774-01 en perceelslijst met nummer PL-30445774-01, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 5 november 2021.
5. Te concluderen dat de percelen en perceelsgedeelten als bedoeld onder beslispunt 4 in een eerdere aanwijzing ex artikel 2 en 3 Wvg (raadsbesluit d.d. 30 september 2008) betrokken zijn geweest. De eerdere aanwijzing is van rechtswege vervallen (na de werkingsduur van tien jaar), te weten op 30 juli 2019.
6. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019', te weten op 28 mei 2029.
7. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad, en het ter plaatse verschijnende blad het Leidsch Dagblad, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

Wat willen we bereiken

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten.

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen en perceelsgedeelten bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Wat gaan we daarvoor doen

De gemeente wil voorkomen dat de gronden binnen (een deel van) het gebied Braassemerland, in Roelofarendsveen, specifiek gelegen ten westen van het Braassemermeer, ten noorden van het Braassemermeer, ten zuiden van de Langeweg en ten oosten van Rijksweg A4, worden vervreemd en dat de gemeente als gevolg daarvan grip op de ontwikkeling van het gebied Braassemerland verliest. Om die reden is het wenselijk een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Het college heeft het besluit genomen om een aantal percelen en perceelsgedeelten voorlopig aan te wijzen waar de Wvg op van toepassing is. De voorlopige aanwijzing geldt voor drie maanden en dient door de raad te worden bestendigd. Het college legt de voorlopige aanwijzing bij deze aan de raad voor.

Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem is voornemens het gebied Braassemerland GEM te Roelofarendsveen te ontwikkelen tot woningbouwlocatie met bijbehorende voorzieningen. Daartoe is reeds het bestemmingsplan Braassemerland 2019 vastgesteld en is op 20 november 2012 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Verwelius Holding B.V. en Volkerwessels Vastgoed B.V. Daarin heeft de gemeente zich contractueel geëngageerd om de ontwikkelcombinatie Braassemerland VOF, waarvan zij zelf deel uitmaakt, het instrumentarium aan te reiken om de benodigde grondposities te verwerven. Eén van de instrumenten is het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het conceptvoorstel aan de raad met de bijbehorende stukken hebben vanaf 9 december 2021 voor vier weken ter inzage gelegen. Hierover is een publicatie geplaatst in het Gemeenteblad en in Leidsch Dagblad, met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid hebben vier belanghebbenden gebruik gemaakt.

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen is agrarisch, water, wegen, recreatie en groen. Binnen het plangebied zijn onder meer open polders gevestigd.

De toegedachte bestemming voor de onderhavige locatie is wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch, en nader uit te werken. De bestaande activiteiten zullen moeten plaatsmaken voor genoemde toegedachte bestemming. Er zullen bij de ontwikkeling passende voorzieningen worden gerealiseerd. Daarmee is aan de (formele) vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan Braassemerland 2019, vastgesteld op 27 mei 2019 en onherroepelijk. Aan de betreffende percelen en perceelsgedeelten is de bestemming 'Wonen – Uit te werken 1' en de bestemming 'Wonen – Uit te werken 2' toegekend. Het vigerende bestemmingsplan geeft de actuele visie op de gewenste ontwikkeling weer. Het huidige bestemmingsplan biedt daarmee grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

De grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (door de gemeenteraad) wordt derhalve gevormd door artikel 3 Wvg. In artikel 3 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht in aanmerking komen gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingplan een niet agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Onderbouwing

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige en kunstmatige opdrijving van de grondprijs (buiten of bovenop de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen en perceelsgedeelten;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Kanttekeningen

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht), of na het (volledig) doorlopen van de

prijsvaststellingsprocedure. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

- Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Kaders

- In het vigerende bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' is voorzien in de beoogde ontwikkeling.
- De 'Samenwerkingsovereenkomst Braassemerland' dd. 20 november 2012 tussen de gemeente Kaag en Braassem enerzijds en Volkerwessels Vastgoed B.V. en Verwelius Holding B.V. anderzijds voorziet in de realisatie van voormeld bestemmingsplan.
- Het raadsbesluit betreft een vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 3 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Geen strijd met herhalingsverbod

Ingevolge artikel 9c Wvg kunnen gronden die belast zijn met het voorkeursrecht niet binnen twee jaar na het van rechtswege vervallen van het vestigingsbesluit opnieuw met een voorkeursrecht op dezelfde grondslag worden belast. Dit wordt ook wel het 'herhalingsverbod' genoemd. Het voorkeursrecht dat op 30 september 2008 op de percelen en perceelsgedeelten was gevestigd is reeds meer dan 2 jaar geleden, te weten op 30 juli 2019, vervallen. Daarna dienen eerst 2 jaar te zijn verstreken voordat wederom een voorkeursrecht mag worden gevestigd op basis van artikel 9c Wvg. Het eerder gevestigde voorkeursrecht is op 30 juli 2019 vervallen, waardoor niet in strijd met het herhalingsverbod wordt gehandeld.

Zienswijzen

Het conceptvoorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad en in Leidsch Dagblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. ER zijn vier zienswijzen ingediend. Voor de inhoud daarvan en onze reactie daarop verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen.

Uitvoering

Kosten

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden beperkt (proces)kosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er *nog geen* kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen

Duurzaamheid

De gemeente Kaag en Braassem heeft een hoge ambitie om (voor haar inwoners) een duurzame gemeente te worden en zich op lange termijn te ontwikkelen tot een duurzame en

aantrekkelijke woonomgeving. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht betreft een maatregel binnen het ruimtelijk domein die zou moeten bijdragen aan de verwezenlijking van de duurzaamheidsambitie.

Communicatie

Publicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in het Leidsch Dagblad. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het Gemeenteblad waarin het besluit bekend is gemaakt.

Kennisgeving belanghebbenden

Aan de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten wordt, op de dag van de publicatie in het Gemeenteblad, een kennisgeving met bijlagen gestuurd, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving Kadaster

Binnen 4 dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad wordt het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf datum inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019, te weten tot 28 mei 2029.

Evaluatie

Het besluit zal onmiddellijk het gewenste resultaat opleveren.

Er volgt een jaarlijkse evaluatie met zo nodig een terugkoppeling naar de raad. Indien het beoogde effect niet bereikt wordt, zal daartoe nader overleg gepleegd worden.

Roelofarendsveen, 25 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris a.i., de burgemeester,
A.J.E. van der Werf-Bramer A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Bijlage 1: Perceelslijst met kenmerk PL-30445774-01;
- Bijlage 2: Kadastrale tekening met kenmerk TK-30445774-01;
- Bijlage 3: Kopie publicatie Gemeenteblad;
- Bijlage 4: Kopie publicatie in het Leidsch Dagblad;
- Bijlage 5: Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlage.
- Bijlage 6: Nota van beantwoording zienswijzen locatie Braassemerland
- Bijlage 7: Vertrouwelijke lijst met indieners zienswijzen

Bijlage 8: Zienswijzen 1 tot en met 4