

Raadsavond	15 juni 2020
Zaaknummer	9227
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian
Opsteller	P. Lemstra (plemstra@kaagenbraassem.nl)
Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht gronden nabij Nieuwe Wetering en Rijpwetering t.b.v. de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein

Beslispunten

1. Op grond van het bepaalde in de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden binnen het gebied ten zuiden van de Ripselaan en ten westen van de N445, ter hoogte van de Korte Dwarsweg in Nieuwe Wetering, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, door vaststelling van bijgevoegd raadsbesluit. De gronden zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekeningen en perceelslijst.
2. Met betrekking tot de aangewezen locatie (percelen) geen afzonderlijke structuurvisie vast te stellen.
3. De terinzagelegging van dit besluit bekend te maken in de Staatscourant, op de gemeentepagina van het plaatselijk huis-aan-huisblad en op de website van de gemeente, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7 van de Wvg in werking treedt.
4. Geheimhouding te leggen op de bijlagen Ontwikkelstrategie, Ruimtelijke verkenning en de memo aan uw raad d.d. 7 april 2020 tot het moment dat het voorkeursrecht is uitgewerkt.
5. Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen

Wat willen we bereiken

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop en een betere uitgangspositie op de beoogde ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Dit sluit aan op de uitgangspunten zoals verwoord in de Samenwerkingsagenda 2018-2022 en Focus met Ambitie. Daarnaast wordt met het vestigen van een voorkeursrecht mogelijke prijsopdrijving van de gronden voorkomen.

Wat gaan we daarvoor doen

Om te voorkomen dat de gronden binnen het gebied ten zuiden van de Ripselaan en ten westen van de N445, ter hoogte van de Korte Dwarsweg in Nieuwe Wetering, worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van het gebied tot met name bedrijfsterrein verliest, wordt voorgesteld om op deze locatie een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen c.q. bestendigen. 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.

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om eventueel een actief grondbeleid te

voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en zelf 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.

Inleiding

In de gemeente Kaag en Braassem is behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties. Het lokaal gebonden reguliere MKB kan niet of nauwelijks (door)groeien. Dit blijkt onder andere uit onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de provincie Zuid-Holland. Op basis van die bevindingen is de uitbreiding van bedrijventerreinen als paars blok opgenomen in de Samenwerkingsagenda 2018-2022. Bovendien is aan het onderwerp prioriteit meegegeven in het kader van Focus met Ambitie. In dat licht heeft vorig jaar een onderzoek plaatsgevonden of binnen de gemeentegrenzen geschikte locaties aanwezig zijn die in aanmerking komen om tot bedrijventerrein te kunnen worden ontwikkeld. Deze locatiestudie hebben wij vorig jaar vertrouwelijk aan uw raad gepresenteerd. U heeft ons college gevraagd om twee locaties nader op ruimtelijke en financiële haalbaarheid te onderzoeken. De eerste resultaten van dat haalbaarheidsonderzoek hebben wij inmiddels uitgewerkt. Wij zijn van mening dat een plangebied ten zuiden van de Ripselaan en ten westen van de N445, ter hoogte van de Korte Dwarsweg kansrijk is om tot bedrijventerrein te kunnen worden ontwikkeld. Naast het uitwerken van een ruimtelijke ontwikkelvisie hebben wij ook een ontwikkelstrategie uitgedacht. Voor de inhoud van beide onderwerpen verwijzen wij u korthedshalve naar de bijlagen.

Thans is een verdiepingsslag van het haalbaarheidsonderzoek aan de orde. Aanvullende onderzoeken moeten worden opgestart en er dienen overleggen met hogere overheden en overige overlegpartners (bijv. omgevingsdienst) over de inhoud van het plan te worden georganiseerd. Die exercities brengen het risico met zich mee dat de onderzochte locatie voor een ieder, waaronder projectontwikkelaars, inzichtelijk wordt. Het is daarom wenselijk om het betreffende gebied onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te brengen. Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt de gemeentelijke regiefunctie bij de beoogde ontwikkeling ondersteund. Bovendien wordt met het vestigen van een voorkeursrecht prijsopdrijving van de percelen zoveel mogelijk voorkomen. Ten slotte is deze voorgestelde actieve grondpolitiek in lijn met de aan ons en u aangeboden Economische Visie van de ondernemersverenigingen binnen de gemeente. In die visie wordt de gemeente gevraagd om zich zoveel mogelijk in te zetten voor nieuwe (huis)vestigingsmogelijkheden voor het lokale bedrijfsleven. Na het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht kan ons college in relatieve rust verder werken aan de planontwikkeling.

Onderbouwing

Huidig gebruik/toekomstige bestemming

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De toegedachte bestemmingen voor het beoogde gebied zijn Bedrijven, Verkeer en Water met alle bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik van de betreffende percelen is 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' blijkens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld op 17 juni 2013. Het perceel Korte Dwarsweg 4 kent reeds een bedrijfsbestemming. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West' zijn op dit perceel 'slechts' bedrijven toegestaan uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De toegedachte (nieuwe) bestemming gaat uit van een intensiever gebruik van dit perceel (hogere bedrijfscategorie). Daarmee komt (ook) het perceel Korte Dwarsweg 4 in aanmerking voor aanwijzing.

Gezien het ontbreken van een structuurvisie of een bestemmingplan waarin de toekomstige bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht in casu gevormd door artikel 5 Wvg. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap de vaststelling van een bestemmingsplan (of omgevingsplan) door uw gemeenteraad zal zijn. Vanwege dat uitgangspunt stellen wij u voor om geen (afzonderlijke) structuurvisie voor het plangebied vast te stellen. De Wvg schrijft in artikel 5 voor dat in uw besluit moet worden aangegeven of zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn:

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 grondprijsstijgingen (buiten 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 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. Als de gronden niet op minnelijke wijze in eigendom kunnen worden verworven, kan eventueel tot onteigening worden besloten.

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. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de 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;
- 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.

Duur vestiging

De vestiging van het voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht door ons college geldt voor maximaal drie maanden. Binnen deze termijn dient uw raad ons voorstel om over te gaan tot definitieve aanwijzing van de percelen te bestendigen. Uw besluit heeft een werkingsduur van drie jaren. Binnen deze periode dient dan een bestemmingsplan te worden vastgesteld anders vervalt het besluit tot aanwijzing van rechtswege.

Uitvoering

Kosten

Vanwege de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht en de daarmee samenhangende juridische procedures zullen mogelijk (juridische) proceskosten worden gemaakt. Indien de situatie zich voordoet dat ons (een deel van) de gronden worden (wordt) aangeboden, zullen wij uw raad daarover nader informeren.

Participatie en tijdlijn

Het besluit van ons college is op 8 april 2020 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Leidsch Dagblad. Dit besluit met de daarbij behorende stukken is gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. De eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen zijn, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met uitleg over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Tegen het besluit van ons college stond gedurende zes weken na publicatie bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het conceptraadsvoorstel. Hiervan is gebruik gemaakt. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is bekeken of er aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen. Dat is niet het geval. Korthedshalve verwijzen wij u naar de bijgevoegde nota beantwoording zienswijzen.

Het besluit van uw raad wordt wederom gepubliceerd in de Staatscourant en in het Leidsch Dagblad. Uw besluit met de daarbij behorende stukken zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Verder worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen over de vestiging c.q. bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met uitleg over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Tegen het besluit van uw raad staat gedurende zes weken na publicatie bezwaar en beroep open.

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') wordt in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceelsniveau.

Risico's

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig. Een voorkeursrecht dwingt niet tot verwerving. 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 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). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de marktwaarde.

Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. Indien deze worden overschreden vervallen de besluiten van rechtswege. 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 een 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.

Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling van een bedrijventerrein betekent dat groen, water en bedrijvigheid in balans met elkaar worden ontwikkeld.

Communicatie

De eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen over de vestiging c.q. bestemming van het gemeentelijk voorkeursrecht worden over uw besluit geïnformeerd door middel van een kennisgeving met uitleg over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Tegen het besluit van uw raad staat gedurende zes weken na publicatie bezwaar en beroep open.

Roelofarendsveen, 2 juni 2020

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Ruimtelijke verkenning (vertrouwelijk)
- Ontwikkelstrategie (vertrouwelijk)
- Economische Verkenning van de ondernemersverenigingen
- Raadsbesluit
- Lijst met kadastrale percelen
- Kaart met aangewezen gebied
- Nota beantwoording zienswijzen