

**Agendapunt:**

Indiener: - college van burgemeester en wethouders

Datum: 17 januari 2012

Portefeuillehouder(s): Wethouder Schreurs

Portefeuille(s): Commissie Ruimte, Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid

Contactpersoon: Bert-Jan Brussaard

Tel.nr.: 428585 **E-mailadres:** brussaard.b@woerden.nl

Onderwerp: Wet Voorkeursrecht gemeenten plangebieden 'Kromwijkerwetering-West' en 'Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden'.

De raad besluit:

- I. overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen:
 - a. de zienswijzen 7, 8 en 9, van de Stichting Het Groene Hart, de Stichting Comité behoud Kromwijkerdijk / Wulverhorst en de Stichting Hugo Kotestein, niet ontvankelijk te verklaren en
 - b. de overige zeven zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- II. om op grond van artikel 5 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Algemene wet bestuursrecht en de Gemeentewet, aan te wijzen voor de maximale duur van drie jaren, als gronden, waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening en perceelslijst, houdende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en gedeelten daarvan, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende rechten, één en ander volgens de openbare registers van het kadaster, per datum 17 januari 2012, die allen niet eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest en waarvan het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de niet-agrarische bestemming zoals deze is gespecificeerd in het raadsvoorstel, waarbij wordt aangegeven dat het voornemen bestaat om binnen de geldingstermijn van drie jaar over te gaan tot vaststelling van een addendum op de structuurvisie (Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 juli 2009), waarin de betrokken gronden zijn opgenomen.

Inleiding:

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt de raad de mogelijkheid vooruitlopend op de totstandkoming van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een tijdelijk voorkeursrecht te vestigen. In artikel 5 Wvg is bepaald dat de raad vooruitlopend op de totstandkoming van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen voor een periode van maximaal drie jaar. Het voorkeursrecht wordt automatisch verlengd indien binnen deze termijn een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie wordt vastgesteld. In artikel 6 Wvg wordt geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het raadsvoorstel tot aanwijzing van het voorkeursrecht te publiceren in de Staatscourant, waardoor het voorkeursrecht één dag na publicatie rechtskracht heeft gedurende een periode van drie maanden. Binnen deze termijn dient het voorkeursrecht te worden bestendigd door een formeel raadsbesluit. Het college heeft het besluit tot voorlopige aanwijzing op 8 november 2011 genomen.

Datum: 17 januari 2012

Wettelijke vereisten

De Wvg maakt het mogelijk dat een gemeente zelfstandig gronden aanwijst waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

Bestemming

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 gebruikt als landbouwgrond en krijgen eventueel in de toekomst een andere bestemming. De beoogde bestemming is hierbij "bedrijven". Benadrukt wordt dat de toekomstige planologische invulling onderwerp is van toekomstige planologische procedures en daarmee samenhangende besluitvorming door uw raad. Het voornemen bestaat om binnen de geldingstermijn van drie jaar over te gaan tot vaststelling van een addendum op de structuurvisie (Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 juli 2009), waarin de betrokken gronden zijn opgenomen.

Grondslag

De vestiging van een voorkeursrecht kan plaatsvinden op basis van een vastgesteld bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad ingevolge artikel 5 Wvg, vooruitlopend op een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie tot de vervroegde vestiging van een voorkeursrecht overgaan.

Toegevoegde waarde van het voorkeursrecht

Het voorkeursrecht biedt een aanvulling op het instrumentarium dat reeds voorhanden is in het kader van het grondbeleid. De gemeente wenst een actieve regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen. Een actieve rol van de gemeente is onder meer mogelijk indien de gemeente greep heeft op de verwerving en uitgifte van de grond. Ten aanzien van deze actieve rol had de gemeente reeds een aantal instrumenten tot haar beschikking. Gedoeld wordt op het instrument van minnelijke verwerving en onteigening. Het vestigen van het voorkeursrecht biedt een aanvullende mogelijkheid om gronden te verwerven. Door middel van de vestiging van voorkeursrechten, wordt de eigenaar van de grond namelijk verplicht om bij een voorgenomen verkoop van de betreffende onroerende zaak, deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Alleen als de gemeente geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot aankoop, kan de eigenaar juridisch leveren aan een derde. Het voorkeursrecht is flexibeler dan het instrument van de onteigening. De gemeente kan veel eerder in actie komen dan op grond van de Onteigeningswet mogelijk is. Reeds in een fase waarin het bestemmingsplan nog in ontwikkeling is, kan de gemeente voorkomen dat gronden door derden worden aangekocht. Daarmee kan de gemeente haar regierol bij de planontwikkeling vastleggen en behouden voor de toekomst. Wanneer de gemeente de grond heeft verworven en zelf kan uitgeven is de invloed op de planontwikkeling groter. Tevens wordt maximaal kostenverhaal mogelijk als de gemeente eigenaar is van de grond en houdt de gemeente daardoor een goed zicht op de ontwikkelingen in het plangebied. Het voorkeursrecht is tevens een instrument om mogelijke speculatieve tendensen van bepaalde marktpartijen te voorkomen. Derhalve voorkomt het prijsopdrijvende effecten die als gevolg van eventuele strategische aankopen door marktpartijen kunnen optreden.

Belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Deze belanghebbenden kunnen niet worden verplicht hun rechten te verkopen. Indien zij de (juridische) levering aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij de betreffende grond eerst aan de gemeente aan te bieden. De Wvg kent een aantal vrijstellingen. In artikel 10 van de Wvg wordt aangegeven in welke gevallen een juridische levering is "vrijgesteld".

Belangenafweging

Na afweging van het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individuele belang van de hierbij betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. In de belangenafweging bij het collegebesluit d.d. 8 november 2011 konden, wegens onbekendheid hiermee, de (eventueel) zeer specifieke, op de individuele situatie van een eigenaar (of beperkt gerechtigde) toegespitste belangen, niet meegenomen worden.

Datum: 17 januari 2012

Bij de toen verrichte beoordeling heeft o.a. meegewogen dat de wetgever bij de vaststelling van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden, aangezien er is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en bestaande rechtsverhoudingen in de Wvg voldoende worden gerespecteerd. Voorts geldt dat de eigenaren een reële prijs ontvangen voor hetgeen zij verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de eigenaar door de rechtbank, deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs uitbrengen. Naast de bovengenoemde belangenafweging is bij de totstandkoming van het onderhavige raadsvoorstel, zoals reeds gesteld, ook ruimschoots de gelegenheid gegeven aan belanghebbenden om hun zienswijzen/commentaren naar voren te brengen ter voorbereiding op het besluit van uw raad. De reactie op de zienswijzen is hierna weergegeven in de paragraaf 'Communicatie'.

Zienswijzen

Het raadsvoorstel en het besluit van B&W d.d. 8 november 2011 heeft met ingang van 17 november 2011 tot en met 28 december 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. De reactie op de zienswijzen is hierna weergegeven in de paragraaf 'Communicatie'.

Rechtsbescherming

Tegen het onderhavige besluit staat bezwaar open. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt dan kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Conclusie

Kort samengevat luiden onze overwegingen om u voor te stellen over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht op percelen grond in de plangebieden 'Kromwijkerwetering-West' en 'Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden' als volgt:

- a) Het voorkeursrecht kan als een passief verwervingsinstrument de gemeente ondersteuning bieden bij het voeren van haar verwervingsbeleid. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt de positie van de gemeente op de vastgoedmarkt sterker. Het voorkeursrecht werkt dan als strategisch instrument.
- b) Daarnaast wordt de gemeente door de vestiging van het voorkeursrecht in staat gesteld ongewenste transacties te voorkomen. Door de vestiging van het voorkeursrecht kan worden voorkomen dat derden de gronden in het plangebied kopen. Op deze manier werkt het voorkeursrecht als beschermingsinstrument.
- c) Vestiging van het voorkeursrecht kan tevens prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Een prijsopdrijving, die wellicht een nadelige invloed zou kunnen hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het plan, wordt hiermee tegengegaan. Door het vestigen van het voorkeursrecht zal er sprake zijn van een prijsbeheersingseffect.

De gemeente Woerden kan, gelet op het hiervoor gestelde, door middel van de vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de regie houden bij de verdere planontwikkeling in de voornoemde gebied.

De percelen

Als bijlage bij dit voorstel zijn lijsten met alle eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen waarover wij u voorstellen hierop het voorkeursrecht te vestigen, gevoegd. Voorts worden alle percelen genoemd. Een en ander is op kaarten vastgelegd, welke samen met de perceelslijsten integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit en welke voor u ter inzage liggen.

Bevoegdheid:

De Wvg maakt het mogelijk dat de gemeenteraad zelfstandig gronden aanwijst waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

Datum: 17 januari 2012

Beoogd effect:

De vestiging van voorkeursrecht gemeenten op de bij het plan betrokken percelen, zie bijlage 4 en 5.

Argumenten:

- Het voorkeursrecht kan als een passief verwervingsinstrument de gemeente ondersteuning bieden bij het voeren van haar verwervingsbeleid in het kader van het uit te voeren plan voor de vestiging van een bedrijventerrein.
 - De gemeente wordt door de vestiging van het voorkeursrecht in staat gesteld ongewenste transacties te voorkomen. Door de vestiging van het voorkeursrecht kan worden voorkomen dat derden de gronden in het plangebied kopen. Op deze manier werkt het voorkeursrecht als beschermingsinstrument.
 - Vestiging van het voorkeursrecht kan prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Een prijsopdrijving, wat wellicht een nadelige invloed zou kunnen hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het plan, wordt tegengegaan.
-

Kantttekeningen: N.V.T.

Financiën:

Aan de aanwijzing van gronden waarop de artikel 10-24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn, zijn geen financiële consequenties verbonden. Eventuele uit de aanwijzing voortvloeiende verwervingen zijn onderwerp van een afzonderlijk besluitvormingstraject.

Uitvoering:

Het concept van het onderhavige raadsvoorstel heeft met ingang van 17 november 2011 tot en met 28 december 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. De reactie op de zienswijzen is hierna weergegeven in de paragraaf 'Communicatie'.

Communicatie:

In totaal zijn er tien zienswijzen ingekomen, waarvan uw raad wordt voorgesteld:

- er drie niet ontvankelijk te verklaren omdat de drie indieners (de nrs. 7, 8 en 9) geen belanghebbenden (eigenaar of anderszins zakelijk gerechtigden) zijn;
- de overige zeven zienswijzen ontvankelijk en tevens ongegrond te verklaren. Voor een uitgebreide behandeling en beantwoording van de ingekomen zienswijzen, verwijzen wij naar de "Nota van Beantwoording zienswijzen betreffende bestemming door de gemeenteraad op grond van artikel 5 van de Wvg van de gronden in de gebieden Kromwijkerwetering-West en Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden", welke in de bijlage is opgenomen. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben wij (samengevat) het volgende overwogen:

Datum: 17 januari 2012

Zienswijze 1:

Indieners stellen dat uit de besluitvorming nog niet is op te maken op grond van welk artikel het besluit is genomen en welke planologische voornemens aanwezig zijn. Tevens geven zij aan dat er misbruik gemaakt wordt van de aanwijzingsbevoegdheid en stellen zij dat niet is aangegeven hoe de aanwijzing zich verhoudt tot de Provinciale Structuurvisie 2013 – 2025. Tevens hebben de indieners ruimtelijke bezwaren.

Uit de publicaties in de Staatscourant en uit de bijlagen, welke onderdeel zijn van het collegebesluit d.d. 8 november 2011, blijkt duidelijk dat de voorlopige aanwijzing o.b.v. artikel 6 Wvg heeft plaatsgevonden. Uit genoemde bijlagen blijkt tevens dat de beoogde bestemming voor beide gebieden 'bedrijven' is. De Wvg biedt de mogelijkheid voor het vestigen van voorkeursrechten om als gemeente een regiefunctie te kunnen uitoefenen, zonder dat de exacte invulling op perceelsniveau bekend is. Op basis van de huidige inzichten zijn er gerede gronden om te veronderstellen dat de locatie straks onderdeel uitmaakt van (ruimtelijke) plannen (o.a. Structuurvisie van de Provincie en bedrijvenconvenant) met het oog op het realiseren van een bedrijventerrein. De betreffende planologische procedures dienen uiteraard nog gevoerd te worden. Hierbij zullen ook de benodigde onderzoeken plaatsvinden, waarbij uiteraard voor belanghebbenden de geëigende rechtsmiddelen openstaan.

Zienswijze 2, 3 en 6:

Indieners voelen zich voor een voldongen feit geplaatst. Gewezen wordt op de waarden en beperkingen van het gebied 'Kromwijkerwetering-West' en dat hen is verteld dat het betreffende gebied ongemoeid zou blijven.

Het voor een voldongen feit geplaatst worden, is inherent aan de toepassing van de Wvg, aangezien beoogd wordt om speculatie van onroerend goed en opdrijving van de grondprijzen te voorkomen. De ruimtelijke bezwaren zullen in toekomstige (ruimtelijke) procedures, zoals de vaststelling van het addendum op de Structuurvisie en bestemmingsplannen aan de orde komen. Ruimtelijke plannen/visies hebben slechts een beperkte houdbaarheid vanwege de dynamisch-maatschappelijke ontwikkelingen.

Zienswijze 4:

Indiener spreekt haar verontrusting uit over de ontwikkeling langs de spoorlijn en vraagt of de verplaatsing van G. Snel Transport BV de aanleiding is.

De aanleiding wordt gevormd door een door het bureau STOGO uitgevoerd behoefteonderzoek, waarmee inzicht is verschaft in de actuele vraag van de markt als de planningsopgave op langere termijn. Dit rapport bevestigt dat het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen ontoereikend is.

Zienswijze 5:

Indiener brengt ruimtelijke bezwaren in de zienswijze naar voren. Tevens wordt aangegeven dat men zich overvallen voelt door het voorkeursrecht.

De planologische/ruimtelijke argumenten zullen in de eventueel navolgende procedures specifiek aandacht krijgen. Het college acht beide locaties in beginsel geschikt voor het realiseren van een bedrijventerrein. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 2, 3 en 6 blijkt, is het inherent aan de toepassing van het voorkeursrecht dat eigenaren en beperkt gerechtigden 'worden overvallen' om speculatie van onroerend goed en opdrijving van grondprijzen bij het bekend worden van de plannen van de gemeente te voorkomen.

Zienswijze 10:

Indiener betoogt dat uit het collegebesluit d.d. 8 november 2011 niet blijkt welke bestemming aan beide locaties wordt toegedacht en welk doel/strekking het besluit dient.

Zoals uit de beantwoording van zienswijze 1 al blijkt, mag genoegzaam bekend zijn dat de beoogde bestemming voor beide gebieden 'bedrijven' is. E.e.a. blijkt uit het collegebesluit d.d. 8 november 2011 met bijbehorende en daarvan onderdeel uitmakende bijlagen. Ook het doel en de strekking van het besluit blijkt onverkort uit het genoemde besluit, waarnaar wij korthedshalve verwijzen.

Datum: 17 januari 2012

>> Deze zeven ontvankelijke zienswijzen zijn allen ongegrond. Zij hebben geen aanleiding gegeven om de dit voorstel aan te passen. Los hiervan is wel de paragraaf "bestemming" in dit voorstel aangescherpt.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

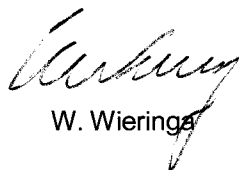
Zie aangehecht collegebesluit d.d. 8 november 2011 (nr. 11a.00774). Hierin is besloten om over te gaan tot voorlopige aanwijzing van de gronden in het plangebied 'Kromwijkerwetering-West' en 'Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden', als gronden waarop het voorkeursrecht van eerste koop in het kader van de Wvg van toepassing is.

Bijlagen:

1. Collegebesluit d.d. 8 november 2011;
2. Bijlage collegebesluit vestiging Voorkeursrecht Gemeenten plangebied 'Kromwijkerwetering-West' d.d. 8 november 2011 d.d. 8 november 2011;
3. Bijlage collegebesluit vestiging Voorkeursrecht Gemeenten plangebied 'Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden' d.d. 8 november 2011;
4. Perceelslijst plangebied 'Kromwijkerwetering-West' d.d. 17 januari 2012;
5. Perceelslijst plangebied 'Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden' d.d. 17 januari 2012;
6. Tekening d.d. 3 november 2011 (wijzigingsdatum 17 januari 2012), plangebied 'Kromwijkerwetering-West', GEO1935;
7. Tekening d.d. 3 november 2011 (wijzigingsdatum 17 januari 2012), plangebied 'Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden', GEO1936;
8. Publicatietekst d.d. 16 november 2011 (Staatscourant / Woerdense Courant);
9. Nota van Beantwoording zienswijzen betreffende bestemming door de gemeenteraad op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de gronden in de plangebieden "Kromwijkerwetering-West" en "Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden" (vastgesteld d.d. 17 januari 2011 door het college van B&W).

De indiener:

- Burgemeester en wethouders van Woerden
de secretaris


W. Wieringa


mr. H.W. Schmidt

L.B.