

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
30 januari 2024	D.167958 Z.055143

Portefeuillehouder P. Neven
Begrotingsprogramma en 1. Wonen, werk en recreatie
taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp Vestiging voorkeursrecht in Beusichem

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 tot het voorlopig aanwijzen van percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') van toepassing is.
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b van die wet in verband met de op 14 juni 2022 door de raad vastgestelde "Omgevingsvisie gemeente Buren" een voorkeursrecht te vestigen op de percelen aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30480596-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30480596-02 waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de naam van de eigenaar en (indien van toepassing) van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 22 januari 2024.
3. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 4 Wvg c.q. artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Ow betrokken zijn geweest.
4. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegeedeeld in het omgevingsplan.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking door toezending ervan aan de belanghebbenden te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te (laten) leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeentebblad opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
6. Op het ontwerp-raadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

Samenvatting van het voorstel

Doel van deze voorkeursrechtbeschikking is te voorkomen dat gronden binnen de gemeente Buren in Beusichem worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op de herontwikkeling van het gebied verliest.

Het college heeft om die reden op 14 november 2023 een voorkeursrecht op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') gevestigd. Binnen drie maanden dient uw gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen omdat het anders van rechtswege vervalt. Omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet ('Ow') in werking treedt c.q. is getreden, dient de vestiging van het voorkeursrecht door de raad plaats te vinden op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Ow. Het

voorkeursrecht als bedoeld in artikel 6 Wvg vervalt op het tijdstip dat onderhavig voorkeursrecht in werking treedt.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Het voornemen van de gemeente Buren om het voorkeursrecht te vestigen heeft betrekking op gronden binnen de gemeente, gelegen in Beusichem, die op grond van de op 14 juni 2022 door de raad vastgestelde 'Omgevingsvisie gemeente Buren' in aanmerking komen voor woningbouw met groen en bijbehorende voorzieningen.

Om de regie over de herontwikkeling in het betreffende gebied in eigen hand te houden, wenst de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Ow op dit gebied te vestigen. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied posities innemen die het voeren van regie door de gemeente bij de herontwikkeling bemoeilijken. In dat kader wordt nu voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

2. Doel / meetbaar effect

Realisatie van woningen met groen en bijbehorende voorzieningen door de gemeente Buren. De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde gebiedsontwikkeling. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in dit gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het beschikking betrokken percelen.

Als de eigenaar het voornemen heeft om de betreffende percelen te vervreemden, moet de eigenaar eerst de gemeente uitnodigen om in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om 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.

3. Argumenten

1.1. Vrije overdraagbaarheid gronden wordt beperkt.

Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken wordt in de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' de nader uit te werken niet-agrarische functie wonen met groen en bijbehorende voorzieningen toegedacht. De desbetreffende gronden zijn nu voor agrarische doeleinden in gebruik. Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de toegedachte functie kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

1.2. Betere uitgangspositie op de grondmarkt.

Het gemeentelijk voorkeursrecht geeft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wil de gemeente het voorkeursrecht vestigen op de betreffende percelen. Hierdoor is de gemeente beter in staat om 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 vervullen bij de ontwikkeling van haar gebiedsplannen.

1.3. Beschermingsinstrument.

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt tijdens het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

1.4. Mogelijkheid te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt.

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt. Bij een voornemen tot verkoop is de betrokken eigenaar verplicht de gemeente als eerste in de gelegenheid te stellen om aan te

kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

1.5. Algemeen belang weegt zwaarder dan individueel belang eigenaar.

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele (financiële) belang van de eigenaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop haar percelen eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte bestemming op de betrokken locatie.

4. Kanttekeningen

1.1. Afnames tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden.

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te verwerven, onder voorwaarden verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief eventuele opstallen aan te kopen. Dit tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Daarbij moet wel worden vermeld dat uit de jurisprudentie bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht. Bovendien is het risico beperkt, omdat aankoop door de gemeente gebeurt tegen de werkelijke waarde.

1.2. Sancties bij niet naleven van termijnen.

Verder is het van belang dat de termijnen in de Ow worden nageleefd, omdat dit fatale termijnen zijn. De 'sanctie' als deze termijnen niet worden nageleefd is dat de eigenaar/beperkt gerechtigde voor een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

1.3. Gevolgen bij aanbidding gronden aan de gemeente.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. De eventuele aankoop door de gemeente moet gebeuren tegen de werkelijke waarde, wat op dat moment uiteraard wel financiële gevolgen heeft. Als de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan heeft dat tot gevolg dat de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij is om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan wel op de betreffende grond rusten.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Het voorkeursrecht zelf heeft in beginsel geen directe financiële gevolgen. Eventuele aanbiedingen en prijsvaststellingsprocedures zouden ertoe kunnen leiden dat de gemeente aankopen doet of gehouden wordt medewerking te verlenen aan levering. Daarvoor moet door de raad verwervingskrediet beschikbaar gesteld worden.

Huidig gebruik/toekomstige bestemming en/of functie en grondslag

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht kan worden gevestigd op gronden die deel uitmaken van een locatie waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functie.

De betreffende gronden zijn nu voor agrarische doeleinden in gebruik. Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken wordt in de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' de nader uit te werken niet-agrarische functie "wonen met groen en bijbehorende voorzieningen" toegedacht. Op de gronden is hoofdzakelijk de functie wonen toegedacht. Dit in verband met de woningbouwopgave van de gemeente Buren. De functie groen is op een deel van de gronden toegedacht om het groen in de kernen meer met elkaar te verbinden, de groenstructuren in en rondom de dorpen uit te breiden, en het inzetten op meer groen bij nieuwbouwprojecten.

Ook geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De conclusie is dus dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Ow in dit geval mogelijk is omdat het huidige gebruik afwijkt van de in de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' toegedachte niet-agrarische functie en de percelen (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex artikel 4 Wvg c.q. een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, onder b Ow.

6. Communicatie en participatie

Bekendmaking / inwerkingtreding / inschrijving / ter inzage legging

Deze voorkeursrechtbeschikking moet worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden). Dit gebeurt door het versturen van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Bijgevoegd zijn hiervoor:

- 4a. Brief aan belanghebbende;
- 4b. Bijlage bij brief aan belanghebbende.

Binnen vier dagen na de bekendmaking moet de voorkeursrechtbeschikking worden ingeschreven in de openbare registers zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging doen we fysiek op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en ook elektronisch. Kennisgeving van de terinzagelegging moet plaatsvinden in het Gemeenteblad.

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp-raadsbesluit. Over het ontwerp-raadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend zodat er geen aanleiding is het ontwerp-raadsvoorstel of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

Rechtsbescherming

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, start vanaf de dag na toezending van de brief aan belanghebbenden waarin de voorkeursrechtbeschikking bekend wordt gemaakt.

Eventuele bezwaarschriften tegen het collegebesluit van 14 november 2023 worden geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

7. Uitvoering en planning

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Als binnen deze periode een wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld, waarin aan de betreffende gronden de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd. De intentie is om binnen deze periode als volgende grondslag een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen, waarin de aangewezen gronden voor de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, worden opgenomen. Daarmee wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege verlengd met een termijn van vijf jaar. Deze termijn kan eenmalig met vijf jaar worden verlengd.

8. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen:

- 1. Perceelslijst met kenmerk PL-30480596-02
- 2. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30480596-02

- 3. Publicatie terinzagelegging Gemeenteblad
- 4a. Brief belanghebbende
- 4b. Bijlage bij brief belanghebbende

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder P. Neven

Domein Ruimte

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris,

de burgemeester,

H. Verhoef

H.M. Ostendorp