

Raadsvoorstel

<p>Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p>Steller: Jarnie Bok j.bok@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Ton Spek</p>
<p>Onderwerp: Bestemming beschikking voorkeursrecht Sliedrecht-Buiten</p>	
<p>Openbaar: Ja</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? Nee Is hiermee een toezegging afgedaan? Nee</p>
<p>Zaaknummer: 2024-0118884</p>	<p>Fatale termijn: Fatale datum i.v.m. het bepaalde in artikel 9.1 lid 2 j. art. 9.4 lid 3: 1 januari 2025.</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Besluitvormend – Gemeente Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 26 november 2024 10 december 2024</p> <p>18 november 2024</p>

Bijlagen

-
- Bijlage 1 Perceelslijst Sliedrecht-Buiten
 - Bijlage 2 Tekening Sliedrecht-Buiten
 - Bijlage 3a Model bekendmakingsbrief Sliedrecht-Buiten
 - Bijlage 3b Bijlage bij bekendmakingsbrief Sliedrecht-Buiten
 - Bijlage 4 Publicatie Gemeentebld Sliedrecht-Buiten
 - Bijlage 5 Brief ter inschrijving Kadaster Sliedrecht-Buiten
 - Bijlage 6 Verklaring van eensluidendheid Sliedrecht-Buiten

Onderwerp

Bestendiging beschikking voorkeursrecht Sliedrecht-Buiten.

Beslispunten

1. Op basis van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet, op de grondslag van het op 29 mei 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III', een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30487999-02-C en op de perceelslijst met kenmerk PL-30487999-02-C.
2. Vast te stellen dat op (in ieder geval een deel van) de onroerende zaken eerder een voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg'), het voorkeursrecht is verlengd op basis van een vastgestelde structuurvisie en uiteindelijk is vervallen op 28 november 2020. De onder 2 bedoelde onroerende zaken zijn de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere voorkeursrechtbeschikking van de raad op dezelfde wettelijke grondslag betrokken geweest.
3. Te concluderen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan ervan, of als die termijn eenmaal met ten hoogste vijf jaar is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn.
4. Vast te stellen dat op het ontwerp-raadsbesluit van de raad geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding bestaat om het ontwerp-raadsvoorstel en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

Samenvatting voor de raad:

Dit voorstel ziet op de bestendiging van het collegebesluit van 1 oktober 2024 inzake het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30487999-02-C en op de perceelslijst met kenmerk PL-30487999-02-C. Deze voorbescherming moet tijdig bestendigd worden door het nemen van een raadsbesluit. In dit voorstel wordt uiteengezet waarom het voorbereidingsbesluit van belang is en wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan de wettelijke criteria die aan een vestiging van een voorkeursrecht zijn verbonden. U bent hierover ook geïnformeerd door middel van een CIB d.d. 7 oktober 2024.

Inleiding

Het aan de raad van de gemeente Sliedrecht voorgelegde voorstel om het voorkeursrecht te vestigen heeft betrekking op gronden binnen de gemeente op de locatie Sliedrecht-Buiten, waaraan op grond van het op 29 mei 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III' de hoofdfuncties 'Sport – Veldsport' en 'Water – Water en groen', met bijbehorende aanduidingen en voorzieningen, zijn toegedeeld.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe sport- en recreatielocatie en de landschappelijke inpassing daarvan. De locatie Sliedrecht-Buiten ligt ten noorden van de kern Sliedrecht, in het buitengebied.

Op de locatie Stationspark III zijn de huidige sportvelden en bijbehorende voorzieningen gelegen. De nieuwe sportvelden zijn voorzien op de locatie Sliedrecht-Buiten. Op de locatie Stationspark III is een bedrijventerrein voorzien. De ontwikkelingen op de locaties Sliedrecht-Buiten en Stationspark III zijn planologisch mogelijk gemaakt in genoemd bestemmingsplan. De percelen op de locatie Stationspark III worden niet betrokken bij de vestiging van dit voorkeursrecht.

Om de regie over de beoogde herontwikkeling op de locatie Sliedrecht-Buiten in eigen hand te houden, wenst de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet te vestigen. Het college heeft om die reden op 1 oktober 2024 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet. Binnen drie maanden dient uw gemeenteraad het voorkeursrecht te vestigen ('bestendigen') omdat het anders van rechtswege vervalt. Daarom wordt uw raad voorgesteld om het daartoe benodigde raadsbesluit te nemen.

Het inzetten van het wettelijk voorkeursrecht is in lijn met het grondbeleid van de gemeente (dat momenteel herzien wordt).

Huidig gebruik/toekomstige functies en grondslag

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op basis van een bestemmings- of omgevingsplan dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedeelde niet-agrarische functie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik, afwijkt van die toegedeelde functie.

De betreffende gronden hebben thans hoofdzakelijk een agrarische functie en zijn voor die doeleinden in gebruik. In het op 29 mei 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III' zijn aan de bij deze voorkeursrechtbeschikking betrokken gronden de niet-agrarische hoofdfuncties 'Sport – Veldsport' en 'Water – Water en groen', met bijbehorende aanduidingen en voorzieningen, toegedeeld. Deze functies wijken af van het huidige, feitelijke gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervóór genoemde vestigingseisen. Het betreffende bestemmingsplan is onderdeel (van het tijdelijke deel) van het omgevingsplan.

Tevens 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. Het eerder op (in ieder geval een deel van) de aan te wijzen gronden gevestigde voorkeursrecht is op 28 november 2020 vervallen.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedeelde niet-agrarische functies en de onroerende zaken de afgelopen twee jaar niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a Omgevingswet.

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken onroerende zaken.

De eigenaren van de betreffende gronden dienen hun eigendom bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit leidt overigens voor de betrokken grondeigenaren niet tot een verplichting tot verkoop aan de gemeente. 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.

De gemeente is in overleg over een potentiële ruilovereenkomst om de gronden op de locatie Sliedrecht-Buiten te verwerven. Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop op de gronden en houdt de gemeente regie bij de uitvoering van haar plannen. Daarbij wordt opgemerkt dat het college na het vestigen van het voorkeursrecht een grondeigenaar onder voorwaarden toestemming zou kunnen verlenen om de betreffende gronden aan derden te vervreemden om zo de potentiële ruilovereenkomst mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Vrije vervreemding van de gronden zou de beoogde ontwikkeling kunnen frustreren.
Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

1.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt.

Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op gronden in het plangebied. 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 verdere ontwikkeling en realisatie van haar plannen.

1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces een beschermingsinstrument.

Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet met een speculatief karakter) worden voorkomen. Indien de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat om zijn grond te verkopen (te 'vervreemden') is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

1.4 Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt.

Indien de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat om zijn grond te verkopen (te 'vervreemden') is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

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

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of 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 locatie.

2.1 Er is geen strijd met het herhalingsverbod

De wet kent een zogeheten 'herhalingsverbod' gedurende twee jaar. Binnen die termijn mag niet eerder door hetzelfde bestuursorgaan op dezelfde wettelijke grondslag een voorkeursrecht op dezelfde gronden zijn gevestigd. De constatering dat hiervan geen sprake is (geweest) en de grondslag op basis waarvan (indien van toepassing) eerder een voorkeursrecht is gevestigd op de onroerende zaken en het tijdstip waarop dit voorkeursrecht is vervallen, dient te blijken uit de voorkeursrechtbeschikking.

3.1 Het voorlopige voorkeursrecht vervalt na drie maanden, tenzij de raad tijdig een voorkeursrecht vestigt

Het is wettelijk verplicht om in de voorkeursrechtbeschikking te vermelden, wanneer het voorkeursrecht komt te vervallen. Uit de wet volgt dat met de voorkeursrechtbeschikking van het college een voorkeursrecht wordt gevestigd met een beperkte geldingsduur van maximaal drie maanden (vandaar ook de term 'voorlopig voorkeursrecht'). Het voorkeursrecht dient binnen die drie maanden te worden opgevolgd ('bestendigd') door middel van een voorkeursrechtbeschikking genomen door de raad. Met die laatste voorkeursrechtbeschikking wordt het voorkeursrecht definitief gevestigd. Als de raad niet binnen die termijn een voorkeursrecht vestigt en dit voorkeursrecht binnen die termijn in werking treedt, komt het voorkeursrecht van rechtswege te vervallen en treedt het hiervóór genoemde herhalingsverbod in.

4.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

In verband met het bepaalde in artikel 4.8 van de Algemene Wet bestuursrecht is aan belanghebbenden de gelegenheid geboden om een zienswijze in te dienen t.a.v. het ontwerp-besluit tot vestiging van het voorkeursrecht. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Kanttekeningen / Risico's

1.1 De gemeente kan gehouden zijn om de grond te verwerven voor een door de rechtbank vastgestelde prijs.

Indien het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van een 'te koop' aanbieding van een eigenaar van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, een beginselbesluit neemt om gronden te willen verwerven, kan bij het bereiken van overeenstemming een koopovereenkomst tot

stand komen. Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de prijs zou de gemeente na het doorlopen van een prijsvaststellingsprocedure verplicht kunnen worden om de gronden inclusief opstallen daadwerkelijk af te nemen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs. Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico is beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde. Bovendien versterkt het verkrijgen van de eigendomspositie de regiefunctie van de gemeente.

1.2 De wettelijke termijnen dienen zorgvuldig in acht te worden genomen, aangezien het, zonder uitzondering, fatale termijnen zijn.

Indien een vervreemder te kennen geeft tot vervreemding te willen overgaan, dient het bevoegd gezag binnen zes weken te besluiten of de bereidheid bestaat de onroerende zaak, tegen nader overeen te komen voorwaarden, te kopen. Wanneer de onderhandelingen zijn gestart, kan de vervreemder het bevoegd gezag verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De 'sanctie' van het niet naleven van deze termijnen is dat een eigenaar of zakelijk gerechtigde die zijn onroerend goed te koop heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar vrij is om te vervreemden aan een ander dan de gemeente. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de grond rusten.

Financiën

Zie voorstel Sliedrecht-Noord-Oost

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

Hoofdstuk 9 Omgevingswet: vestiging voorkeursrecht.

Duurzaamheid

n.v.t.

Inclusiviteit

n.v.t.

Tijdsplan, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Het door de raad gevestigde voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal drie jaar. Binnen die termijn dient het voorkeursrecht te worden gecontinueerd door de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, toe te denken in een omgevingsvisie of programma, dan wel toe te delen in het omgevingsplan. Gebeurt dat niet (tijdig), dan komt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) te vervallen.

Het is de intentie dat binnen die termijn van drie jaar de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de raad in een (partieel herziene) omgevingsvisie of een programma wordt toegedacht, waarmee de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met een termijn van drie jaar wordt verlengd.

Na besluitvorming dienen de volgende stappen doorlopen te worden;

- De voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende stukken wordt de dag na het besluit aan de belanghebbenden per aangetekende brief (en per post) toegezonden. Dit is de zogeheten bekendmaking.
- De voorkeursrechtbeschikking wordt binnen vier dagen na de bekendmaking ingeschreven in de openbare registers zodat het voorkeursrecht in werking treedt.
- De voorkeursrechtbeschikking wordt, tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken, op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage gelegd.
- Van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking, tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken, wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

Communicatie / Participatie

Bekendmaking/inschrijving/inwerkingtreding/ter inzagelegging

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie

over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 3a. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden 3b. Bijlage bij bekendmakingsbrief belanghebbenden. Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat 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 geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de publicatie in het Gemeenteblad.

Participatie

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming door de raad zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over de ontwerpvoorkeursrechtbeschikking van de raad.

Over de ontwerp-beschikking zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om de ontwerpvoorkeursrechtbeschikking van de raad aan te passen.

Vervolprocedure (inspraak/publiceren)

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van de raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Als bezwaar aanhangig is tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad en dient de gemeenteraad daarop te zijner tijd binnen de wettelijke beslistermijn te beslissen.

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. Er is geen aanleiding om de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad aan te passen. De raad wordt voorgesteld de bijgevoegde nota beantwoording zienswijzen vast te stellen.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Collegebesluit tot vestiging voorkeursrecht d.d. 1 oktober 2024.

Eerdere besluitvorming

Ambitiedocument Sliedrecht-Noord - Raadsvoorstel