

Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Onderwerp

Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten

Begrotingswijziging

n.v.t.

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

ontwikkeling

E-mail opsteller

inge.te.kulve@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254512

Registratie nummer

Z/18/149250-VB/18/94253

1 Aan de gemeenteraad

1.1 Voorgesteld Besluit

1. Op grond van het bepaalde in artikel 5 van de Wvg de kadastrale percelen Maarssen sectie A nummer 4048, 2904 en 4814 aan te wijzen, waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de aantekening dat de hiervoor genoemde percelen een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.
2. Dit besluit is genomen ter bestending van de rechtsgevolgen van het besluit de dato 20 november 2018 van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht, welk besluit van rechtswege verval, zodra dit raadsbesluit in werking treedt.;
3. Het raadsbesluit te publiceren in de Staatscourant en voorts kenbaar te maken conform de overige eisen gesteld in de Wvg. Het aanwijzingsbesluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt.
4. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijzen d.d. 11 januari 2019" ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording zienswijzen d.d. 11 januari 2019";

1.2 Samenvatting

Voorgesteld wordt om de percelen kadastraal bekend gemeente Maarssen sectie A nummer 4048, 2904 en 4814 aan te wijzen waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Het voorkeursrecht is voorlopig gevestigd door een collegebesluit. Om te voorkomen dat dit voorlopig voorkeursrecht van rechtswege verval, dient het binnen 3 maanden na dagtekening te worden gevolgd door een raadsbesluit, waarbij de desbetreffende gronden worden aangewezen. Met het vestigen van een Wvg op een kadastraal perceel heeft de gemeente het eerste recht tot koop van het perceel. Indien de eigenaar van de gronden wil verkopen dan dient hij deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Daarmee behoudt de gemeente meer sturing op een actief grondbeleid.

1.3 Bijlagen

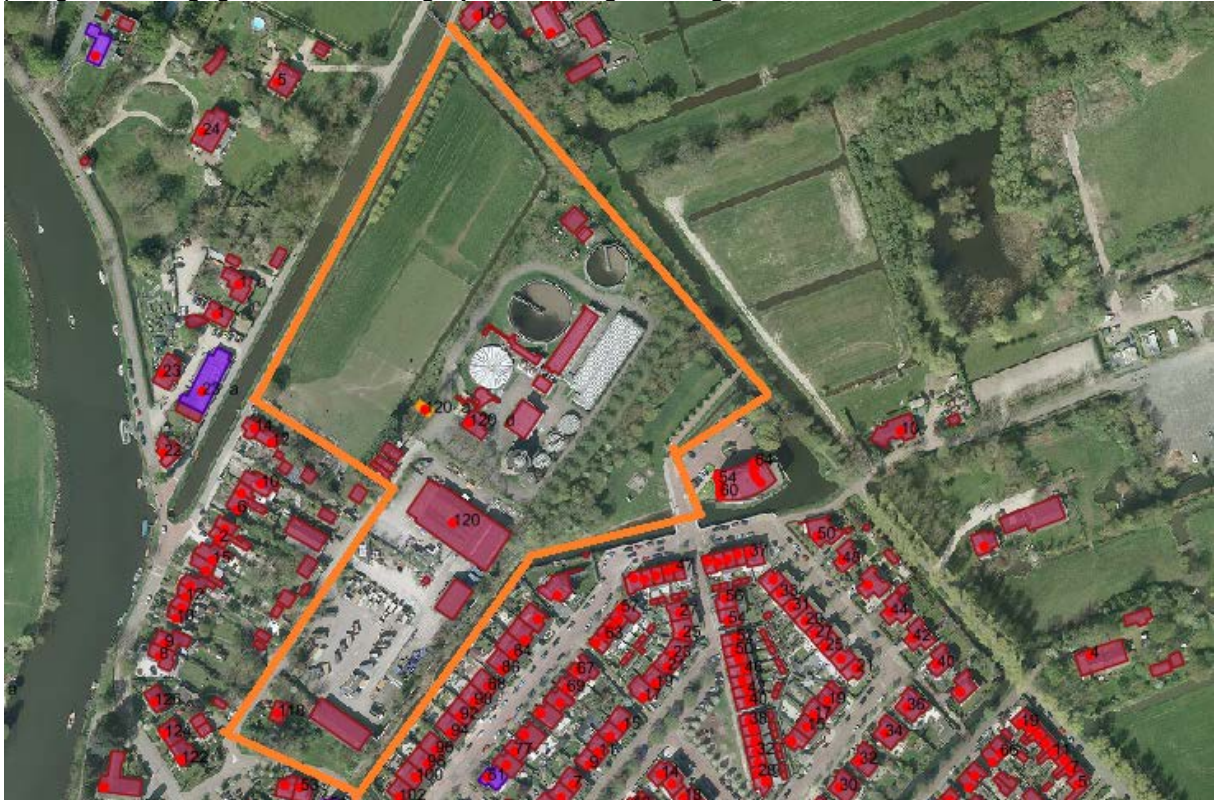
1. Memo risico's bij het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg)
2. Proces Wet voorkeursrecht gemeenten
3. Kadastrale kaart
4. Lijst aangewezen kadastrale percelen
5. Zienswijze wijkcommissie Zogwetering Dichters & Lanen
6. Nota beantwoording zienswijzen d.d. 11 januari 2019

1.4 Doel en beoogd maatschappelijk effect

Op 1 januari 2019 sluit de rioolwaterzuivering in Maarssen. Riolwater uit Maarssen wordt vanaf dan gezuiverd via de rioolwaterzuivering van Leidsche Rijn. De rioolwaterzuivering in Maarssen is gelegen aan de Zogwetering. Naast de rioolzuivering ligt het afvalscheidingsstation van de gemeente. Ook hier zijn er gemeentelijke plannen om deze te verplaatsen. De vrijgekomen percelen aan de Zogwetering bieden een kans om op deze locatie een nieuwe woonwijk te realiseren.

Locatie en grondeigenaren

De locatie is gelegen tussen de Zogwetering en de Machinekade. De locatie ligt binnen de rode contouren en sluit mooi aan bij de bestaande wijk Zogwetering Hieronder is schetsmatig het beoogde plangebied aangegeven van de mogelijk toekomstige woningbouwlocatie.



Eigendomsverhoudingen:

Binnen het plangebied zijn er drie eigenaren. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van ongeveer 52.150 m² waarvan 48 % in eigendom is van de gemeente. Onderstaand tabel geeft een overzicht van de eigendomsverhoudingen binnen het plangebied.

Eigenaar	Kadastraal perceel	Oppervlakte	Bijzonderheden
Gemeente SV	A 4769	13.315 m ²	afvalscheidingsstation
Gemeente SV	A 5207 gedeeltelijk	11.555 m ²	Wegen en groen
Hoogheemraadschap AGV	A4048	12.590 m ²	rioolzuivering
Hoogheemraadschap AGV	A 2904	590 m ²	RVO scouting
Particulier	A 4814	14.640 m ²	Agrarische grond

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Voorgesteld wordt om de percelen kadastraal bekend gemeente Maarsseveen sectie A nummer 4048, 2904 en 4814 aan te wijzen waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het voorkeursrecht is voorlopig gevestigd door een collegebesluit. Om te voorkomen dat dit voorlopig voorkeursrecht van rechtswege vervalt, dient het binnen 3 maanden na dagtekening te worden gevolgd door een raadsbesluit, waarbij de desbetreffende gronden worden aangewezen.

Met het vestigen van een Wvg op een kadastraal perceel heeft de gemeente het eerste recht tot koop van het perceel. Indien de eigenaar van de gronden de gronden wil verkopen dan dient deze ze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Daarmee behoudt de gemeente meer sturing op een actief grondbeleid.

In bijlage 2 is het proces tot vestigen van Wvg nader uitgewerkt.

1.5 Relatie met bestaand beleid en regelgeving

In de nota grondbeleid (vastgesteld 2013) wordt omschreven op welke wijze en met welk instrumentarium tot ontwikkeling en beheer van locaties kan worden overgegaan.

Het gemeentelijk voorkeursrecht is vastgelegd in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

1.6 Argumenten

1.1 Meer sturing op de ontwikkeling van de locatie/woningbouw

Bij een actief grondbeleid koopt de gemeente zelf als marktpartij de gronden aan. Maakt bouw- en woonrijp en verkoopt de bouwrijpe gronden vervolgens ten behoeve van de ontwikkeling daarvan. Op deze manier verschaft de gemeente zichzelf maximale sturing in zowel de productie als de exploitatie van de locatie. Bijvoorbeeld maximale sturing op de bouw van sociale woningen en woningen in het midden segment. Bovendien kan de gemeente als zij het grondeigendom heeft, invloed uitoefenen op de bij de ontwikkeling betrokken partijen. De gemeente heeft dan ook de mogelijkheid om ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen tegen te gaan c.q. te kanaliseren.

1.2 nog geen keuze voor een actief grondbeleid

Op dit moment voert de gemeente, conform de nota grondbeleid, met name een faciliterend grondbeleid. Uw keuze om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen in het plangebied is nog geen keuze om een actief grondbeleid te voeren. Het voorkeursrecht is een passief instrument, de gemeente zal moeten afwachten of grondeigenaren hun grond aanbieden aan de

gemeente. Als op dat moment het besluit wordt genomen om tot verwerving over te gaan is sprake van een actief grondbeleid voor deze locatie.

1.3 beperkt aantal grondeigenaren

In het plangebied heeft de gemeente op dit moment 48 % van de gronden in eigendom. Naast de gemeente zijn er nog twee andere grondeigenaren in het plangebied. Het Hoogheemraadschap is eigenaar van het perceel waar het rioolgemaal op is gelegen. Op dit perceel heeft de scouting een recht van opstal. De derde grondeigenaar in het plangebied is een particulier die een perceel agrarische grond bezit. Gezien het beperkte aantal eigenaren in het plangebied en de mogelijkheden tot aankoop van deze gronden is het vestigen van Wvg hier op zijn plaats.

2.1 Het besluit van 20 november 2018 is een voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg. Een voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking treedt. Een aanwijzingsbesluit op grond van artikel 5 Wvg heeft een maximale werkingsduur van 3 jaar. Dat wil zeggen dat het aanwijzingsbesluit/ het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of een bestemmingsplan is vastgesteld waarin de eerder aangewezen gronden zijn opgenomen.

3.1 In de Wvg zijn eisen gesteld om het aanwijzingsbesluit in werking te laten treden. Het besluit dient onder andere te worden gepubliceerd in de staatscourant.

1.7 Kanttekeningen

1.1 Aan de gestelde voorwaarde in de nota Grondbeleid wordt niet voldaan

In de nota Grondbeleid staan de voorwaarden omschreven waaraan moet worden voldaan alvorens Wvg wordt gevestigd. De nota Grondbeleid gaat daarbij uit van een locatie waarvoor een structuurvisie is vastgesteld en zelfs een grondexploitatie is geopend. Voor de onderhavige locatie zijn er nog geen uitgewerkte plannen. Omdat het op zo'n korte termijn niet haalbaar is dat de gemeenteraad een structuurvisie vaststelt voor het plangebied waarin de aangewezen gronden gelegen zijn, gaat het om een vervroegde aanwijzing zonder een structuurvisie of bestemmingsplan. Het is voldoende dat in het besluit tot vervroegde aanwijzing de aangewezen gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming.

1.8 Communicatie

Door een aanwijzingsbesluit wordt de Wvg gevestigd op de aangewezen percelen. Het aanwijzingsbesluit wordt op het gemeentehuis voor eenieder ter inzage gelegd. Eerst na publicatie van die terinzagelegging in de Staatscourant treedt het aanwijzingsbesluit in werking. De eigenaren en beperkt gerechtigden van deze percelen ontvangen ieder afzonderlijk, per aangetekende brief, bericht over de inhoud van dit besluit en de gevolgen hiervan. Het aanwijzingsbesluit moet binnen vier dagen na de dag van bekendmaking worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister (dat is gekoppeld met het Kadaster).

Tegen het onderhavige besluit staat bezwaar open. Indien een belanghebbende bezwaar maakt, dan kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening. Ten behoeve van een zorgvuldige voorbereiding zijn belanghebbenden in staat gesteld tot 31 december 2018 hun zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen.

1.9 Financiën, risico's en indicatoren

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit. Onze huisadvocaat CMS heeft de risico's in beeld gebracht bij het vestigen van een Wvg. Zie bijlage 1. Hieronder een opsomming van de risico's. Voor de uitwerking hiervan verwijs ik naar bijlage 1.

- Termijnoverschrijding. Grondeigenaar mag als gevolg van termijnoverschrijding door gemeente vrijelijk vervreemden;
- Inhoud van de aanbieding is groter dan waar het Wvg op gevestigd is;
- Verplichte aankoop. Indien de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen en de rechtbank de prijs van de aangeboden grond(en) heeft vastgesteld, kan de grondeigenaar de gemeente ertoe dwingen de grond voor die prijs aan te kopen;
- Grondeigenaar frustreert het voorkeursrecht met 'vijandige' overeenkomst.

20 november 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

(Gewijzigd)

Onderwerp

Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

29 januari 2019

Commissie

15 januari 2019

Registratie nummer

Z/18/149250-VB/18/94253

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Wet voorkeursrecht gemeenten;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2018;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 15 januari 2019;

Besluit

1. Op grond van het bepaalde in artikel 5 van de Wvg de kadastrale percelen Maarsseveen sectie A nummer 4048, 2904 en 4814 aan te wijzen, waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Met de aantekening dat de hiervoor genoemde percelen een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.
2. Dit besluit is genomen ter bestending van de rechtsgevolgen van het besluit de dato 20 november 2018 van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit in werking treedt.;
3. Het raadsbesluit te publiceren in de Staatscourant en voorts kenbaar te maken conform de overige eisen gesteld in de Wvg. Het aanwijzingsbesluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt.
4. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijzen d.d. 11 januari 2019" ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording zienswijzen d.d. 11 januari 2019";

29 januari 2019

Griffier

Voorzitter

Origineel besluit is ondertekend