Agendapunt commissie: 7

steller	telefoonnummer	email
Joost Loeffen	040-2083405	jlo@valkenswaard.nl
agendapunt	**kenmerk**	**datum raadsvergadering**
	09raad00862	28 januari 2010

onderwerp

Wet voorkeursrecht gemeenten Venbergseweg e.o.

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Gronden, in de omgeving van de Venbergseweg welke in de toekomst benodigd zijn voor woningbouw en mogelijk een bedrijventerrein, aan te wijzen waarop een voorkeursrecht van toepassing is op grond van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

B. Voorgesteld besluit

1. PM zienswijzen.
2. Op grond van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen als gronden, waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening "Wvg Venbergseweg e.o.", met nummer 2009-075, d.d. 26 oktober 2009 en de perceelslijsten, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt zakelijk gerechtigden.
3. Dit besluit te publiceren in de Staatscourant van 29 januari 2010.

C. Aanleiding

Voor het gebied van het bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid heeft uw raad bij besluit van 26 april 2007 een voorkeursrecht van toepassing verklaard waarbij het bestemmingsplan de grondslag vormde.

Op 25 maart 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvSt) het goedkeuringbesluit van Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant bij dit bestemmingsplan vernietigd voor zover het de uit te werken plandelen Woongebied, Gemengd en Bedrijventerrein betreft. GS zal ten aanzien van deze plandelen tezijnertijd een nieuw besluit dienen te nemen waarbij hoogstwaarschijnlijk goedkeuring zal worden onthouden en dus de grondslag voor het voorkeursrecht van 26 april 2007 vervalt.

De ontwikkeling van woningbouw, en afhankelijk van de toekomstige keuze van uw raad mogelijk ook van het bedrijventerrein, nabij in de omgeving van de Venbergseweg blijft gewenst. Dit blijkt ook uit de "Voorontwerp Structuurvisie Valkenswaard deel A" welke ons college op 25 juni 2009 ter inzage heeft gelegd omdat de "Structuurvisie Plus" uit 2003 niet voldoet gezien de eisen die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent en nieuwe beleidsdocumenten.

Voor wat betreft de woningbouw wordt op dit moment gewerkt aan de voorbereidingen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Voor het bedrijventerrein is dit in een later stadium ook zeer goed mogelijk. Om hierbij als gemeente Valkenswaard zelf de regie in het plangebied te kunnen voeren, om te komen tot een optimale planologische invulling, blijft een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gewenst. Het besluit dat ons college hiertoe op 10 november 2009 heeft genomen vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening, binnen dit tijdsbestek is een soortgelijk besluit van uw raad gewenst. Indien u hiertoe besluit is het voorkeursrecht voor een termijn van drie jaar na dagtekening geldend, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit is vastgesteld.

D. Toelichting

De praktijk van de afgelopen jaren in gemeenten heeft geleerd dat gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke ontwikkelingen, natuur of andere voorzieningen vaak werden geconfronteerd met particuliere partijen, die niet voornemens waren hun gronden aan de gemeente te verkopen. Hierdoor is de regiefunctie van de gemeente op deze ontwikkelingen verzwakt. Om te voorkomen dat de regiefunctie van de gemeente Valkenswaard voor de omgeving van de Venbergseweg wordt aangetast, kan gebruik worden gemaakt van het voorkeursrecht zoals opgenomen in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voorzover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van groot belang voor de gemeente, ter voorkoming van het innemen van strategische grondposities door derden dan wel het vergroten van de posities van de in het gebied aanwezige grondeigenaren. Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven, terwijl tevens de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving wordt versterkt. Hierdoor komt de ontwikkeling en realisering van datgene wat de gemeente Valkenswaard voor ogen heeft een stap dichterbij.

E. Beoogd resultaat

Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht moeten de eigenaren, als zij over willen gaan tot verkoop, de gronden eerst aanbieden aan de gemeente. Hierdoor wordt de uitgangspositie van de gemeente op de vastgoedmarkt versterkt. De mogelijkheden tot het voeren van een actievere grondpolitiek nemen toe en daarmee de mogelijkheden tot evenredige toedeling van de gronden aan enerzijds de planologische functies en anderzijds aan realisatoren/kopers en gebruikers.

F. Oplossingen

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste ontwikkelingen en vertragingen bij de realisering kunnen worden voorkomen.

G. Argumentatie

1. Een versterkte regiepositie bij de ontwikkeling van het gebied

De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden moeten, als hun percelen zijn aangewezen, hun percelen bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente krijgt hierdoor grip op de grondmarkt.

De praktijk van de afgelopen jaren in gemeenten heeft geleerd dat gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw, bedrijventerrein of andere voorzieningen vaak werden geconfronteerd met particuliere partijen. Hierdoor is de regie van de gemeenten op deze ontwikkelingen verzwakt.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van een gebied voor woningbouw en bedrijventerrein, zoals in onderhavig gebied is voorzien, is dat de gemeente zelf, voorzover mogelijk, de regie wenst te voeren. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van groot nut voor de gemeente. Het kan worden aangewend ter voorkoming van het innemen van strategische grondposities door derden. Met de aanwijzing van de gronden wordt in ieder geval voorkomen dat speculanten nu nog een grondpositie verwerven. Daarnaast wordt de positie van de gemeente bij mogelijke (minnelijke) grondverwerving versterkt. De mogelijkheden tot het voeren van een actievere grondpolitiek nemen toe en daarmee de mogelijkheden tot evenredige toedeling van de gronden aan enerzijds de planologische functies en anderzijds aan realisatoren/kopers en gebruikers. Daarnaast wordt de verevening van de uitgifteprijs van bouwgronden, het stellen van voorwaarden bij uitgifte van gronden ten aanzien van de bestemming, alsmede verhaal van kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit beter gewaarborgd.
Door het voorkeursrecht wordt de mogelijkheid dat een derde ontwikkelende partij in het gebied positie verwerft fors beperkt.
Tevens geeft het voorkeursrecht de gemeente de tijd om na te denken over de positie die de gemeente wil innemen bij de ontwikkeling van de locatie, zonder dat door eventuele aankopen door speculanten de mogelijke opties worden beperkt.

2. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de aanwijzing van gronden
De gronden zijn bestemd ten behoeve van woningbouw en bedrijventerrein met daarbij behorende voorzieningen, allen niet agrarisch en eventueel nader uit te werken.

De gemeente Valkenswaard is bevoegd gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van toepassing worden verklaard. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:
1. aan de gronden een niet-agrarische bestemming moet worden toegedacht of gegeven en
2. het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Ad 1. Niet-agrarische bestemming
Het voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden voor gronden die in de nabije toekomst een andere bestemming krijgen dan de agrarische bestemming. De “Voorontwerp Structuurvisie Valkenswaard deel A” voorziet in de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerrein. Deze functies worden als niet-agrarisch beschouwd.

Ad 2. Huidig gebruik en toekomstige bestemming
Binnen het systeem van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking, waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Indien het huidige gebruik en het toekomstig gebruik vergelijkbaar zijn, dan geldt volgens de wetsgeschiedenis en jurisprudentie dat deze twee bestemmingen van elkaar afwijken indien het toekomstige gebruik weliswaar vergelijkbaar, maar beter of intensiever is.

Voor een deel van de gronden wijzigt het huidig gebruik van agrarisch in woningbouw en bedrijventerrein. Op andere gronden waar reeds woningen aanwezig zijn geldt een intensivering van het gebruik.

Er wordt dus voldaan aan beide criteria, waardoor de gemeente de gronden kan aanwijzen.

3. Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden

De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente. De aanwijzing van de gronden heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

Met de vaststelling en inwerkingtreding van de Wvg geeft de wetgever aan dat er situaties kunnen bestaan waarin geldt dat het gemeentelijk belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden; de wetgever heeft deze beslissing vastgelegd door in de Wvg aan de gemeente de bevoegdheid te geven om een voorkeursrecht te vestigen.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal beperkingen opgenomen alsmede heeft de wetgever bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als beperking geldt dat de toepassing van de wet beperkt blijft tot die gevallen waarbij aan gronden een niet-agrarische bestemming is toebedacht of gegeven. Verder dient de toebedachte of gegeven bestemming af te wijken van het bestaande gebruik. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat de Wvg eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht om hun gronden te koop aan te bieden en voorts bevat de Wvg een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen een bepaalde periode een ruimtelijk plan ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Bij de thans voorgestelde besluitvorming zal binnen afzienbare tijd een structuurvisie of een bestemmingsplan worden vastgesteld. De periode waarin voor de eigenaren enige onzekerheid bestaat ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke invulling is daardoor kort.

Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Wvg.

4. De juiste wettelijke basis voor toepassing van het voorkeursrecht is gekozen

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de nieuw Wet ruimtelijke ordening is ook de Wvg gewijzigd. Deze nieuwe Wvg geeft het college op grond van artikel 6 Wvg de mogelijkheid gronden voorlopig aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing wordt. Een dergelijk besluit kan worden genomen zonder dat een structuurvisie of een bestemmingsplan is vastgesteld; de gronden kunnen vooruitlopend op

deze plannen worden aangewezen. Het besluit van dat ons college op 10 november 2009 heeft genomen is geldend gedurende 3 maanden. Wil de gemeente het voorkeursrecht behouden, dan zal uw raad binnen deze 3 maanden de gronden opnieuw moeten aanwijzen. Een dergelijke aanwijzing gebeurt, ook zonder ruimtelijk plan, op basis van artikel 5 Wvg.

Wij zijn voornemens om voor het beoogde bedrijventerrein een structuurvisie voor te bereiden. Voor het de beoogde woningbouw zal direct een bestemmingsplan worden voorbereid.

4. Repeteerverbod

In artikel 9c Wvg is beschreven dat op gronden die in het verleden zijn aangewezen als gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is, niet binnen twee jaar na het intrekken of het van rechtswege vervallen van deze aanwijzing opnieuw een voorkeursrecht mag worden gevestigd. Dit is slechts van toepassing bij een gelijke planologische grondslag, dus bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan, projectbesluit, inpassingsplan, of zonder ruimtelijk plan.

In het gebied is de laatste keer een voorkeursrecht gevestigd door uw raad bij besluit van 26 april 2007. Hierbij vormde de vaststelling van het bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid de grondslag, een andere grondslag dus dan in onderhavig voorstel waarbij nog geen sprake is van een ruimtelijk plan.

Voorafgaand aan het voorkeursrecht van 26 april 2007 zijn sinds 7 augustus 2001 tevens voorkeursrechten op andere grondslagen van toepassing geweest. Deze voorkeursrechten zijn door ons college op 26 juni 2007 allemaal vervallen verklaard. De termijn van twee jaar is dus ruimschoots voorbij zodat er geen enkele belemmering is het voorgestelde voorkeursrecht te vestigen.

5. Zienswijze bij het besluit van ons college

Gedurende vier weken na publicatie van ons collegebesluit hebben de eigenaren/rechthebbenden de mogelijkheid gekregen tot het indienen van zienswijzen naar aanleiding van het raadsvoorstel. Binnen de gestelde periode, die aanving op 12 november 2009 en eindigde op 9 december 2009, zijn de volgende zienswijzen ingebracht:

P.M.

Ten aanzien van deze zienswijzen hebben wij een reactienota opgesteld die bij dit voorstel is gevoegd en hier onlosmakelijk onderdeel van uitmaakt. U wordt voorgesteld om

P.M.

H. Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

I. Tijdpad

Publicatie van het collegebesluit in de Staatscourant op 29 januari 2009. Daaropvolgend is het voorkeursrecht voor een termijn van drie jaar na dagtekening geldend, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit is vastgesteld.

J. Financiële gevolgen

De vestiging van een voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van een aangewezen perceel, wanneer zij hun onroende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden (uitgezonderd een aantal in de Wvg gegeven gevallen).
Vervolgens besluit de gemeente al dan niet om tot aankoop over te gaan. De aanwijzing wil niet zeggen dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts indien de eigenaar zelf wenst te verkopen, is hij/zij verplicht zijn/haar eigendom eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Vooralsnog heeft dit voorstel geen financiële consequenties. Op het moment dat ons een aanbiedingsvoorstel wordt gedaan voor een perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd en wij voornemens zijn op dit aanbod in te gaan, zullen wij uw raad een krediet vragen voor de aankoop van het betreffende perceel tenzij u reeds een krediet heeft gevoteerd.

K. Communicatie

- Publicatie van uw besluit in de Staatscourant, Eindhovens Dagblad, Kempener Koerier
- Aangetekend schrijven over uw besluit aan betrokkenen (eigenaren en zakelijk gerechtigden)
- Inschrijving van uw besluit in het Gemeentelijk Publiekrechterlijke Beperkingenregister

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris,	burgemeester,
P. Werkman.	drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

- Reactienota bij zienswijzen.

Ter inzage liggende stukken

- Zienswijzen van:
  P.M.
- De perceelslijsten van de in de aanwijzing opgenomen percelen waarop zijn vermeld hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt zakelijk gerechtigden
- kadastrale tekening “Wvg Venbergseweg e.o.”, met nummer 2009-075, d.d. 26 oktober 2009