

Onderwerp: Vestiging Wvg plangebied 'Elst Centraal'

Ons kenmerk: 09rv000017

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening

Nummer:

Elst, 24 februari 2009

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Door middel van dit voorstel worden gronden aangewezen gelegen in het plangebied 'Elst Centraal' te Elst (gld) waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Dit geschiedt met het oog op een actief grondbeleid bij de realisatie van het plangebied 'Elst Centraal', alsmede ter voorkoming van mogelijke speculatieve tendensen en prijsopdrijving.

2. Waarom naar de raad

De vestiging van een voorkeursrecht (definitieve aanwijzing) als bedoeld in artikel 2 juncto 5 van de Wvg is een wettelijke bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

De gemeente wenst een actieve regierol te spelen bij invulling van haar ruimtelijke plannen. De gemeente voert daartoe een actief grondbeleid. Eén van de instrumenten die de gemeente in dat verband kan inzetten is de Wvg. Met het oog op een actief grondbeleid bij de realisatie van het plangebied 'Elst Centraal', alsmede ter voorkoming van mogelijke speculatieve tendensen en prijsopdrijving, wenst de gemeente de Wvg toe te passen. Voor een uitvoerige beschrijving van de Wvg wordt verwezen naar de volgende paragraaf Argumenten en alternatieven.

4. Argumenten en alternatieven

Inleiding

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt de raad de mogelijkheid vooruitlopend op de totstandkoming van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht tot koop te vestigen, door gronden aan te wijzen op grond van artikel 2 Wvg. In het artikel 2 juncto 5 Wvg is bepaald dat de raad vooruitlopende 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. Voorts is in artikel 2 juncto 6 Wvg geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om gronden voorlopig aan te wijzen. Het besluit tot voorlopige aanwijzing is op 24 februari 2009 genomen en geldt gedurende een periode van maximaal drie maanden. Binnen deze termijn dient de voorlopige aanwijzing te worden opgevolgd door een formeel raadsbesluit tot aanwijzing (definitieve aanwijzing).

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 onder meer (voormalig) bedrijventerrein en krijgt in de toekomst een andere bestemming, te weten woondoeleinden en kantoren met de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen. Benadrukt wordt dat de toekomstige planologische invulling onderwerp is van toekomstige planologische procedures en daarmee samenhangende besluitvorming door uw raad.

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 2 juncto 5 Wvg, vooruitlopend op een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie tot de 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 in bepaalde gevallen een meer 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. Er wordt gedoeld 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 daarvan, wordt de eigenaar van de grond namelijk verplicht bij voorgenomen verkoop van een onroerende zaak, die 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 wordt in dit plangebied hoofdzakelijk ingezet als instrument om mogelijke speculatieve tendensen van bepaalde marktpartijen te voorkomen. Het voorkomt prijsopdrijvende effecten als gevolg van eventuele strategische aankopen door marktpartijen.

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. Het is wel zo dat zij, indien zij de (juridische) levering aan een derde wensen te bewerkstelligen, zij de betreffende grond eerst aan de gemeente dienen 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 deze belangenafweging konden, wegens onbekendheid hiermee, niet worden meegenomen

de eventuele zeer specifieke, op de individuele situatie van een eigenaar (of beperkt gerechtigde) toegespitste belangen. Bij onze beoordeling heeft meegewogen dat de wetgever bij de vaststelling van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden. Immers, er is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en bestaande rechtsverhoudingen worden in de Wvg voldoende gerespecteerd. Voorts geldt dat de gerechtigden 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 verkoper door de rechtbank, deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs uitbrengen.

Niet aangewezen percelen

Percelen waarvan de eigendom berust bij gemeente Overbetuwe worden niet aangewezen.

Rechtsbescherming

Het besluit van ons college van 24 februari 2009 tot voorlopige aanwijzing, is op 25 februari 2009 in de Staatscourant gepubliceerd. Vanaf 26 februari 2009 is er gedurende maximaal drie maanden sprake van een gevestigd voorkeursrecht (ook wel aangeduid met de term "voorbescherming"), dit in afwachting van het definitieve besluit van uw raad. Dit raadsbesluit dient te worden genomen binnen deze drie maanden. Vanaf 26 februari 2009 zijn belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken in de gelegenheid gesteld bezwaar of beroep tegen de voorlopige aanwijzing in te dienen. Indien uw raad overgaat tot definitieve aanwijzing, wordt een aanhangig bezwaar of beroep tegen de voorlopige aanwijzing vervolgens automatisch gezien als bezwaar of beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Gelet op het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen schriftelijk danwel mondeling naar voren te brengen. De zienswijzen konden uiterlijk 25 maart 2009 worden ingediend.

De Zienswijzennota die de ingebrachte zienswijzen inclusief de reactie van de gemeente bevat, behoort tot dit raadsvoorstel.

Het besluit van de raad van 21 april 2009 tot definitieve aanwijzing, wordt op 22 april 2009 in de Staatscourant gepubliceerd. Vanaf 23 april 2009 is er gedurende drie jaar sprake van een gevestigd voorkeursrecht, dit in afwachting van de vaststelling van een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit. Naar alle waarschijnlijkheid zal uw raad dit jaar de Toekomstvisie+ vaststellen. Deze kan worden beschouwd als een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Voorts heeft degene die tegen de voorlopige aanwijzing of het raadsbesluit bezwaar heeft gemaakt, de mogelijkheid om bij onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem te vragen.

Conclusie

Kort samengevat luiden onze overwegingen om u voor te stellen over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht op percelen grond in het plangebied 'Elst Centraal' 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 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 tegengegaan. Door het vestigen van het voorkeursrecht kan sprake zijn van een prijsbeheersingseffect.

Gemeente Overbetuwe 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 dit gebied.

De percelen

U treft als bijlage bij dit voorstel een lijst aan waarop alle eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen zijn vermeld, waarover wij u voorstellen hierop het voorkeursrecht te vestigen. Voorts worden alle percelen genoemd en wordt aangegeven of het voorkeursrecht op het gehele perceel wordt gevestigd of slechts op een gedeelte daarvan. Een en ander is op een kaart vastgelegd die samen met de perceellijst een integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit en waarvan een exemplaar voor u ter inzage ligt.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie K, nummer 3773, is al eerder aangewezen in het kader van de Wvg (bij besluit van 22 februari 2005). Het besluit is niet bestendigd en derhalve van rechtswege vervallen met ingang van 22 februari 2007. Het betreffende perceel mag wederom worden aangewezen in het kader van de Wvg, omdat een termijn van twee jaar is verstreken nadat het besluit tot aanwijzing van rechtswege is vervallen.

Vervolgprocedure

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd zal het voorkeursrecht gelden gedurende een periode van drie jaar. Het voorkeursrecht wordt automatisch verlengd als binnen deze periode een bestemmingsplan, projectplan of structuurvisie wordt vastgesteld.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na publicatie in de Staatscourant van de terinzagelegging van dit besluit treedt het voorkeursrecht in werking. Omdat het voorkeursrecht is gekoppeld aan de toekomstige vaststelling door de raad van een structuurvisie, projectbesluit en/of bestemmingsplan, vindt evaluatie min of meer vanzelf plaats.

6. Communicatie

De Wet voorkeursrecht gemeenten voorziet erin dat dit raadsbesluit voor eenieder ter inzage wordt gelegd. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeentenieuws. Tevens worden alle eigenaren en zakelijk gerechtigden schriftelijk in kennis gesteld van het besluit en de strekking daarvan.

7. Kosten, baten en dekking

De vestiging van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De concrete financiële afweging zal plaatsvinden op het moment dat een eigenaar / zakelijk gerechtigde onroerende zaken aanbiedt aan de gemeente. De kosten blijven thans beperkt tot voorbereidingskosten (publicaties etc.) en eventuele kosten van bezwaar en beroep.

De kosten die verband houden met het vestigen van het voorkeursrecht zullen ten laste worden gebracht van het grondcomplex. De kosten zullen uiteindelijk worden verhaald via de uitgifte van gronden, dan wel via exploitatieovereenkomst met de marktpartijen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. lijst aangewezen percelen d.d. 21 april 2009;
2. kaart aangewezen percelen;
3. publicatie Staatscourant / het Gemeentenieuws;
4. kennisgeving eigenaren / zakelijk gerechtigden;
5. Zienswijzennota

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: I. Sluiter, tel.: (0481) 362140 , email: i.sluiter@overbetuwe.nl.