

Registratienr.: Z/24/158919/357001

Agendapunt

2024

ontwerp-raadsvoorstel

ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad

Burgemeester en Wethouders

Leiderdorp,

17 april 2024

Onderwerp: Vestiging gemeentelijk
voorkeursrecht Baanderij
(Meijerkwartier en Parkstrip)

Aan de raad.



ONTWERP

2024

ontwerp-raadsvoorstel**ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad****Beslispunten**

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van **23 april 2024** tot vestiging van het voorkeursrecht op de locatie Baanderij (Meijekwartier en Parkstrip).
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk 2404016_Baanderij_Kadastrale gemeente Leiderdorp (**bijlage 2**) en op de perceelslijst met kenmerk 240415_Baanderij_Kadastrale gemeente Leiderdorp (**bijlage 1**), waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren 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 15 april 2024.
3. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel artikel 9.1, eerste lid, onder c 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 toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat.
6. 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 Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
7. Op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen. **[deze bepaling wordt aangepast als er zienswijzen worden ingediend]**
8. Bijgaande Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen.
[deze bepaling vervalt als er geen zienswijzen worden ingediend]

2024

ontwerp-raadsvoorstel**ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad**

0 Introductieregel

Voorliggend raadsvoorstel gaat over het vestigen van een voorkeursrecht op delen van de Baanderij. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied in de vorm van een eerste recht van koop op de aangewezen percelen.

1 SAMENVATTING

Van bedrijventerrein De Baanderij wil de gemeenteraad in de toekomst een woon-werkgebied maken. In de gebiedsvisie Baanderij (vastgesteld in november 2020) en het ontwikkelkader Baanderij (vastgesteld in juli 2023) beschrijft de gemeente het toekomstbeeld en de uitgangspunten voor de omvorming van de Baanderij.

De gemeente wil regie houden en sturing geven aan de beoogde gebiedsontwikkelingen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied in de vorm van een eerste recht van koop op de aangewezen percelen. De eigenaren van de percelen en panden dienen deze, wanneer ze deze willen verkopen, eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente heeft dan de gelegenheid om deze aan te kopen. Dit voorkomt dat andere geïnteresseerden gronden en panden kunnen kopen, die mogelijk andere plannen of doelen voor ogen hebben.

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente hierdoor mogelijk om de regie te houden op ontwikkelingen in het gebied.

Om te voorkomen dat percelen grond in twee deelgebieden van De Baanderij (het Meijekwartier en de Parkstrip) worden vervreemd en de gemeente daardoor mogelijk grip op een (beoogde) herontwikkeling van het gebied verliest, alsmede ter voorkoming van grondspeculatie en/of versnippering van eigendomsposities, heeft het college heeft op **23 april 2024** een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op basis van artikel 9.1, lid 2 Ow. Binnen drie maanden dient uw gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen omdat het voorkeursrecht anders van rechtswege verval.

2024

ontwerp-raadsvoorstel**ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad****2 Inleiding**

Het voornemen om het voorkeursrecht te vestigen heeft betrekking op de deelgebieden Meijekwartier en Parkstrip. Beide deelgebieden van de Baanderij zijn hieronder weergegeven.

*Meijekwartier**Parkstrip*

De noodzaak tot transformatie van de Baanderij is ingegeven door de huidige uitstraling, de woningbouwopgave, de strategische ligging in het stedelijke gebied en de kans om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven. De gemeente wil zich in eerste instantie richten op het Meijekwartier en de Parkstrip zodat een herkenbare verbinding ontstaat met bestaande, aansluitende woongebieden.

Om de regie over de herontwikkeling in eigen hand te houden, wenst de gemeente hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing te verklaren op de percelen in het gebied waarvan de gemeente geen eigenaar is en waarvan het (thans) ongewenst is dat die percelen of onderdelen daarvan aan derden in eigendom worden overgedragen. Door hoofdstuk 9 Omgevingswet van toepassing te verklaren, geldt voor het gebied de hoofdregel dat een eigenaar (onderdelen van) zijn onroerende zaak niet aan derden in eigendom kan overdragen zonder eerst de gemeente (volgens de in de Omgevingswet verder uitgewerkte regels) in de gelegenheid te stellen het betreffende goed te verkrijgen. Er wordt aldus een gemeentelijk voorkeursrecht van kracht.

2024

ontwerp-raadsvoorstel**ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad**

Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de herontwikkeling bemoeilijken. Ook wordt voorkomen dat de eigendomsposities in het gebied (verder) versnipperd raken en/of dat zich grondspeculatie voordoet, wat tot prijsopdrijving kan leiden en waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt bemoeilijkt.

3 Beoogd effect

De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen, om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde transformatie. De vestiging van het gemeentelijke voorkeursrecht draagt hieraan bij. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in de vorm van een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun onroerende zaken bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden en de gemeente in de gelegenheid te stellen om de onroerende zaken te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het 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 en/of eigendomsposities in het gebied worden versnipperd, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

4 Argumenten**1.1 Kennisneming collegebesluit**

Het onderhavige raadsbesluit volgt op het Collegebesluit van **23 april 2024** waarbij een voorlopig voorkeursrecht werd gevestigd voor dezelfde percelen die ook in dit raadsbesluit zijn betrokken.

2.1 Vrije overdraagbaarheid gronden wordt beperkt

Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, wordt een stedelijke gemengde functie toegedacht in de vorm van wonen en/of werken. Deze toekomstige stedelijke gemengde functie wijkt af van de huidige situatie, waarin zich op de percelen bedrijfsgebouwen en/of (deels leegstaande) kantoorgebouwen bevinden.

Vrije vervreemding van deze gronden zou de realisatie van de beoogde transformatie kunnen belemmeren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

2.2 Betere uitgangspositie op de grondmarkt

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 de percelen in het plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief grondbeleidsinstrument, kan een ondersteuning betekenen bij het kunnen verwerven van benodigde percelen en/of het kunnen maken van afspraken met eigenaren en/of (andere) ontwikkelende partijen. De gemeente kan hierdoor een (meer) centrale regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen.

2024

ontwerp-raadsvoorstel**ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad****2.3 Beschermingsinstrument**

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

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

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is als eerste de gemeente in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie wordt de kans vergroot dat een langdurig en/of kostbaar verwervingsproces dan wel eventuele onteigeningsprocedures worden voorkomen.

2.5 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 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 toegedachte functie op de betrokken locatie.

2.6 Voorkeursrecht heeft géén directe financiële consequenties

Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen heeft geen directe financiële consequenties.

3.1 Geen eerder voorkeursrecht

Ingevolge art. 7.1 lid 1 onder g. Omgevingsbesluit dient in de beschikking door uw gemeenteraad vastgesteld te worden dat de percelen in de afgelopen twee jaar (anders dan door de voorlopige vestiging door het college) niet op dezelfde wettelijke grondslag bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.

4.1. Eerst mogelijke vervaldatum

In art. 7.1 lid 1 aanhef en onder f Omgevingsbesluit is bepaald dat in de beschikking de eerst mogelijke vervaldatum moet zijn vermeld. Dat is de datum drie jaar na het ingaan van het voorkeursrecht op basis van dit raadsbesluit. Indien binnen die termijn door uw gemeenteraad een omgevingsvisie of een programma wordt vastgesteld waarin de toegedachte functie is omschreven, of indien binnen die termijn een omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de functie is toegedeeld, blijft het voorkeursrecht van kracht.

2024

ontwerp-raadsvoorstel**ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad****5.1. Inschrijving in openbaar register**

Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking in het openbaar register is ingeschreven. Dat dient te gebeuren binnen 4 dagen na de bekendmaking van de beschikking aan de belanghebbenden (art. 16.82a Omgevingswet). Die bekendmaking vindt plaats door aangetekende verzending van de kennisgeving die als bijlage 4 in een modelvorm is toegevoegd, aan alle eigenaren en beperkt gerechtigden die zijn ingeschreven in het openbare register.

6.1. Bekendmaking en terinzagelegging

Het besluit met alle bijlagen worden digitaal en fysiek ter inzage gelegd. Het besluit strekt ertoe te voldoen aan de vereisten uit de Bekendmakingswet.

7.1 Zienswijzen**[PM]****5 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie****2.1 Mogelijke toekomstige verplichting om aangeboden gronden af te nemen, uitsluitend indien sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden**

De mogelijkheid bestaat dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om aan haar aangeboden gronden te willen verwerven, verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Uit de jurisprudentie volgt echter dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht. Bovendien is het risico beperkt omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

2.2 Overschrijding van termijnen leidt ertoe dat kan worden vervreemd aan (een) derde(n)

Alle termijnen die zijn genoemd in hoofdstuk 9 Omgevingswet zijn zonder uitzondering fatale termijnen. Dat geldt voor de termijn die is verbonden aan een uitnodiging van de eigenaar om in onderhandeling te treden, maar bijvoorbeeld ook voor de termijn die is verbonden aan een verzoek van de eigenaar of rechthebbende om een prijsvaststellingsprocedure te volgen voor de bevoegde rechtbank. Overschrijding van een fatale termijn leidt ertoe dat de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. Bij overschrijding van een fatale termijn blijft het voorkeursrecht overigens wel op de betreffende grond rusten. Ook een opvolgend eigenaar of beperkt gerechtigde is er dan dus aan gebonden.

6 Duurzaamheid

Het raadsbesluit om het voorkeursrecht te bestendigen heeft geen directe gevolgen op het gebied van duurzaamheid.

7 Demografische ontwikkelingen

Het raadsbesluit om het voorkeursrecht te bestendigen heeft geen directe gevolgen op het gebied

2024

ontwerp-raadsvoorstel**ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad**

van demografische ontwikkelingen.

8 Financiën

Het raadsbesluit om het voorkeursrecht te bestendigen heeft geen directe financiële consequenties.

9 Communicatie

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt in beginsel voor een periode van drie jaar. Indien en voor zover binnen deze periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegeëld in het omgevingsplan, wordt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) verlengd.

Het is de intentie dat binnen bovengenoemde periode de nader uit te werken functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de raad in een omgevingsfunctie wordt toegedacht, waarmee de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met drie jaar wordt verlengd.

Het is de intentie dat de nader uit te werken functie vervolgens in het omgevingsplan wordt toegeëld. In dat geval wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht (door de vaststelling van de functietoedeling in het omgevingsplan door de gemeenteraad) van rechtswege met vijf jaar verlengd. Deze termijn kan vervolgens (bij afzonderlijk raadsbesluit) eenmalig met ten hoogste nog eens vijf jaar worden verlengd.

Geldende regels omgevingsplan

Op de gronden rust ingevolge het bestemmingsplan De Baanderij (zoals destijds op 19 mei 2009 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland) de bestemming (functie) Bedrijventerrein.

Huidig gebruik, toegedachte functie en grondslag

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

De percelen waarop deze voorkeursrechtbeschikking betrekking heeft zijn thans grotendeels in gebruik voor bedrijfsmatige doeleinden en/of kantoordeleinden. Deels is sprake van leegstand.

Aan de percelen wordt een gemengde stedelijke functie toegedacht in de vorm van een combinatie van wonen en werken. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervóór genoemde vestigingseisen.

2024

ontwerp-raadsvoorstel**ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad**

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. Aan deze voorwaarde is voldaan.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerst lid aanhef en onder c. van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functie en de percelen (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) of een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c. Omgevingswet.

Communicatie en participatie*Bekendmaking/inwerkingtreding/inschrijving/terinzagelegging/zienswijzen*

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekend gemaakt 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. Als bijlage 4 is bijgevoegd een Model bekendmakingsbrief met de daarbij behorende bijlage, zoals deze aangetekend naar elk van de in de openbare registers genoemde eigenaren en beperkt gerechtigden wordt gezonden.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving inwerking 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.

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad. Over de ontwerp-beschikking zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad aan te passen. **[deze alinea wordt aangepast als er wel zienswijzen worden ingediend]**

Rechtsbescherming*Bezwaar*

De voorkeursrechtbeschikking van de raad tot vestiging van een voorkeursrecht 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.

2024

ontwerp-raadsvoorstel

ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad

Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 23 april 2024 worden tevens geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

10 Evaluatie

Evaluatie van het raadsbesluit zal vorm krijgen bij de verder te nemen processtappen in de gebiedsontwikkeling voor de Baanderij.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

A.M. Roos

T.C.M. Struik

Bijlagen:

1. Perceelslijst met kenmerk 240415_Baanderij_Kadastrale gemeente Leiderdorp
2. Tekening met kenmerk 2404016_Baanderij_Kadastrale gemeente Leiderdorp
3. Publicatie Gemeentebblad
4. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden met bijbehorende bijlage