

GEMEENTE LEIDERDORP
Collegevergadering van:



Agendapunt	:	Portefeuille	:	Daan Binnendijk	
Postregistratienummer	:	Z/24/158919/356980	Adviserende afdeling /	Ruimtelijke Ontwikkeling	
			SP71		
Datum advies	:	16 april 2024	Opsteller	:	Pol, Dave van der
Onderwerp	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Baanderij (Meijerkwartier en Parkstrip) - Beschikking art. 9.1 lid 2 Omgevingswet (voorlopig voorkeursrecht)				

- Beslispunten
1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende 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.
 2. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
 3. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking door toezending ervan aan de belanghebbenden conform de als **bijlage 4** bijgevoegde modelbrief, te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht inwerking treedt.
 4. 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 conform de als **bijlage 3** bijgevoegde publicatie, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
 5. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen betreffende deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.
 6. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat.
 7. De raad conform het als **bijlage 5** bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit een voorstel te doen om binnen drie maanden na heden een voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid sub c Omgevingswet te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door burgemeester en wethouders in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.
 8. Nadat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt en openbaar ter inzage is gelegd, de raad middels bijgesloten raadsinformatiebrief (**bijlage 8**) zo spoedig mogelijk in de openbaarheid te informeren over het voorlopig voorkeursrecht.

Publieks-samenvatting	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente hierdoor mogelijk om de regie te houden op ontwikkelingen in het gebied.</p>
Besluit Burgemeester	n.v.t.

Bezwaar / beroep mogelijk	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
Ter info Raad	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee
Politiek forum ter bespreking	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee
Besluitvorming Raad	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee

BESLUIT

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende 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.
2. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
3. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking door toezending ervan aan de belanghebbenden conform de als **bijlage 4** bijgevoegde modelbrief, te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht inwerking treedt.
4. 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 conform de als **bijlage 3** bijgevoegde publicatie, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
5. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen betreffende deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.
6. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat.
7. De raad conform het als **bijlage 5** bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit (ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad) een voorstel te doen om binnen drie maanden na heden een voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid sub c Omgevingswet te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door burgemeester en wethouders in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.
8. Nadat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt en openbaar ter inzage is gelegd, de raad middels bijgesloten raadsinformatiebrief (**bijlage 8**) zo spoedig mogelijk in de openbaarheid te informeren over het voorlopig voorkeursrecht.

Burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

23 april 2024.

de secretaris

A. M. Roos

de burgemeester

T.C.M. Struik

Openbaarheid besluit	Besluit	Advies	Bijlagen
Openbaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geheim	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Financiën

Financiële Consequenties <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee			
Bedrag	Dekking / kostenplaats	Incidenteel/Structureel	Jaar
Financiën akkoord <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee			
<i>Financiële toelichting bij tekst intern advies n.v.t.</i>			

Integrale advisering

Adviserend orgaan	Naam	Akkoord ja/nee
<i>Toelichting bij tekst integrale advisering Dit voorstel is inhoudelijk opgesteld door de inhouse advocaat van Juridische Zaken.</i>		

Ondernemingsraad

Niet van toepassing

Communicatie

Informereren <input type="checkbox"/> <i>Bewonersbrief</i> <input type="checkbox"/> <i>Website</i> <input type="checkbox"/> <i>Sociale media</i> <input type="checkbox"/> <i>Informatie bijeenkomst</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Anders</i> Schriftelijke toezending aan belanghebbenden.	Publiceren <input type="checkbox"/> <i>Gemeente aan huis</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Gemeentebblad (DROP)</i> <input type="checkbox"/> <i>Regelingsdatabank (DROP)</i> <input type="checkbox"/> <i>Staatscourant</i> <input type="checkbox"/> <i>Ruimtelijke Plannen.nl</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Anders:</i> Inschrijven in de openbare registers (Kadaster).	Participatie <input type="checkbox"/> <i>IBO, trede</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Anders:</i> op het vestigen van een voorkeursrecht is vanwege de strategische doeleinden geen participatie aan de orde. Wel bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen en het indienen van bezwaar en beroep.
---	---	---

1 Inleiding

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, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

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.

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.

Voorgeschiedenis

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.

2 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.

3 Argumenten

1. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende 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.

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 Voorkeursrecht heeft geen directe financiële consequenties

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

2. Vast te stellen dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.

2.1 Geen eerder voorkeursrecht

Ingevolge art. 7.1 lid 1 onder g. Omgevingsbesluit dient in de beschikking door uw College vastgesteld te worden dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.

3. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking door toezending ervan aan de belanghebbenden conform de als bijlage 4 bijgevoegde modelbrief, te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht inwerking treedt.

3.1 *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.

4. 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 conform de als bijlage 3 bijgevoegde publicatie, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

4.1 *Bekendmaking en terinzagelegging*

Het besluit met alle bijlagen, waaronder ook het ontwerp van het raadsbesluit, worden digitaal en fysiek ter inzage gelegd. Het besluit strekt ertoe te voldoen aan de vereisten uit de Bekendmakingswet.

5. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen betreffende deze beschikking, alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht.

5.1 *Geheimhouding*

Om ongewenste grondtransacties in het gebied te voorkómen dient strikte geheimhouding te worden betracht tot het moment dat de voorkeursrechtbeschikking openbaar bekend is gemaakt.

6. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalft drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat.

6.1 *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 maanden na het ingaan van het voorkeursrecht op basis van het collegebesluit.

7. De raad conform het als bijlage 5 bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit (ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad) een voorstel te doen om binnen drie maanden na heden een voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid sub c Omgevingswet te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door burgemeester en wethouders in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.

7.1 Bestendinging door de gemeenteraad

Wordt binnen de hiervoor genoemde termijn van drie maanden een raadsbesluit genomen, dan wordt het voorkeursrecht in de tijd direct opgevolgd door een voorkeursrecht op basis van het raadsbesluit. Het hiertoe strekkende ontwerp-raadsbesluit (ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad) wordt ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden daarover eventuele zienswijzen naar voren kunnen brengen.

8. Nadat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt en openbaar ter inzage is gelegd, de raad middels bijgesloten raadsinformatiebrief (bijlage 8) zo spoedig mogelijk in de openbaarheid te informeren over het voorlopig voorkeursrecht.

8.1 Het is van belang om de raad zo spoedig mogelijk te informeren over het ontwerp-raadsbesluit zodra dit ter inzage ligt voor zienswijzen.

Middels bijgesloten raadsinformatiebrief (bijlage 8) wordt de raad geïnformeerd over het verdere proces.

4 Kanttekeningen

1.1 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.

1.2 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.

5 Advies vanuit bedrijfsvoering en andere clusters

Dit voorstel is inhoudelijk opgesteld door de inhouse advocaat van Juridische Zaken.

6 Uitvoering

Het door uw college gevestigde voorkeursrecht vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een door de raad gevestigd voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid Omgevingswet ingaat. Onderhavig voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking van burgemeester en wethouders is ingeschreven in de openbare registers (artikel 16.82a Omgevingswet).

Binnen de termijn van drie maanden dient de raad een voorkeursrecht te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door uw college in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.

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 toegeedeeld in het omgevingsplan, wordt het voorkeursrecht automatisch 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 omgevingsvisie 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 toegeedeeld. 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 wordt verlengd. Deze termijn kan vervolgens (bij afzonderlijk raadsbesluit) eenmalig met ten hoogste 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 kantoordoeleinden. 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.

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, tweede lid 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 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) of een vestiging ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet.

Deze conclusie is evenzeer van toepassing op het door de raad binnen drie maanden na de voorkeursrechtbeschikking van het college te nemen vestigingsbeschikking ex artikel 9.1, eerste lid, sub c van de Omgevingswet, waarmee het voorkeursrecht wordt bestendigd, 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, sub c Omgevingswet.

Rechtsbescherming

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van het college tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) bij het college een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken. Een bezwaarschrift tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college wordt te zijner tijd geacht te zijn gericht tegen de nog te nemen voorkeursrechtbeschikking van de raad tot bestendiging van het voorkeursrecht.

Zienswijzen

Daarnaast worden belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) van de in voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken percelen gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijzen over het ontwerp-raadsbesluit (de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad) kenbaar te maken.

Communicatie en participatie

Bekendmaking/inwerkingtreding/inschrijving/ter inzage legging

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. 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.

Geheimhouding

Tot en met het ingaan van het voorkeursrecht dient geheimhouding te worden betracht om de financiële en economische belangen van de gemeente te beschermen. Er dient te worden voorkomen dat marktpartijen in de tussenliggende periode een positie innemen in het onderhavige gebied.

Burgerparticipatie

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Bijlagen:

1. Perceelslijst met kenmerk 240415_Baanderij_Kadastrale gemeente Leiderdorp
2. Tekening met kenmerk 2404016_Baanderij_Kadastrale gemeente Leiderdorp
3. Concept Publicatie Gemeenteblad
4. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden met bijbehorende bijlage
5. Ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit (ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad)
6. Raadsinformatiebrief