**ONTWERP Raadsvoorstel/-besluit**

Datum raad : 28 september 2021

Onderwerp : Aanwijzing gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ex artikel 5 Wvg locaties Ruigenhil

Portefeuillehouder : Arjan Kraijo

Auteur : Marko Stout

**Beslispunt 1**

Op basis van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) de percelen aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

**Beslispunt 2**

De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

**Inleiding**

Op 27 juli jl. heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6 Wvg. Dit voorlopig voorkeursrecht geldt gedurende 3 maanden, waarbinnen de gemeenteraad een besluit moet nemen over het verlenen van het voorkeursrecht.

Dit Ontwerp raadsvoorstel ligt vanaf moment van openbaarmaking ter inzage en separaat zullen wij aan u de zienswijzen aanbieden (mits ingediend) en u een voorstel doen toekomen hoe daarmee om te gaan.

De gemeente is voornemens om het zoekgebied Ruigenhil en de Kabelbaan een andere functie te geven en te herontwikkelen. In het zoekgebied, zoals aangegeven op bijgaande kaart (210727 Wvg Ruigenhil 01.pdf), kunnen mogelijk de volgende functies worden ondergebracht:

1. Een transferium voor bezoekers van de molens;
2. Een evenemententerrein;
3. Een Mobiliteitscentrum die aanvullend is op het transferium met functies als tankstation, broodjeszaak en zakelijke ontmoetingslocatie.
4. Een tijdelijk parkeervoorziening ter vervanging van het Zuiderstek
5. Andere mogelijke/passende bestemmingen.

De volgende aanleidingen spelen hierbij een rol;

* In het betreffende gebied vindt momenteel strijdig gebruik plaats dat niet langer gewenst is. (Raadsinformatiebrief Status Woningen aan de Ruigenhil d.d. 12 april 2016)
* Het meer vorm krijgen van een Mobiliteitscentrum zoals reeds aangegeven (in de 2e Burap van 2020 bent u geïnformeerd onder “Bijdrage aan energietransitie” dat onderzoek was gestart).
* Het feit dat we het Zuiderstek gaan verliezen als tijdelijke parkeervoorziening en als evenementenlocatie door de ontwikkelingen op het Zuiderstek.
* In gesprekken met de bewoners is gebleken dat door ontwikkelaars al actie wordt ondernomen om gronden in eigendom te verkrijgen.

Om de regie te kunnen behouden op de functiewijziging wordt voorgesteld om een voorkeursrecht op grond van de Wvg te vestigen. Als een eigenaar in het voorkeursrechtgebied wil verkopen, dan moet hij zijn eigendom eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Er is geen aanbiedingsplicht.

**Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten**

In de **raadsvergadering van 20 april 2021** heeft de raad besloten de plannen voor een Transferium in de nabijheid van het Nedstaalterrein ruimtelijk, contractueel en financieel verder uit te werken, zodat hiervoor in Q3 2021 een concreet raadsvoorstel kan worden gedaan.

In de **samenlevingsagenda** is aangegeven dat het een belangrijke doelstelling is om te zorgen voor een gezondere leefsituatie door een voortvarende aanpak waarbij burgers, bedrijfsleven en maatschappelijke partners actief worden betrokken.

In het **Gebiedsperspectief Kinderdijk** en het **Uitvoeringsprogramma Kinderdijk** is een doelstelling opgenomen om middels het kunnen controleren van de bezoekersstromen te komen tot minder overlast op de dijk en in de wijk Kinderdijk. Het ontwikkelen van een transferium lijkt hiervoor het geëigende middel en dient het algemeen belang.

**Argumentatie**

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Dit is des te meer van belang door de ligging van het gebied midden in een bestaande bebouwde omgeving. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht behoudt de gemeente de grip op de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een integraal kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Met de toepassing 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.

Het instrument van de Wvg kan door de gemeente worden ingezet naast de gesprekken die momenteel gepland staan met de bewoners met als doel om de regiepositie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied te versterken. De Wvg wordt gezien als aanvulling op deze gesprekken, en niet als vervanging.

*Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling door ongewenste speculatie te voorkomen.*

Om te voorkomen dat de ontwikkeling stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt, heeft het college besloten tot voorlopige aanwijzing op basis van artikel 6 Wvg over te gaan. Uw raad wordt nu voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht definitief in te zetten.

Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg versterkt de gemeente haar regiepositie omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld de gronden en panden te kopen.

Omvang vestigingsgebied

De omvang van het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is bepaald aan de hand van de begrenzingen van het zoekgebied voor de ontwikkeling van het Transferium. De percelen zijn weergegeven in bijlage “210727 Wvg Ruigenhil 02.pdf”.

Juridische context

*Voldoen aan wettelijke eisen*

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10-24 en 26 van de Wvg van toepassing worden verklaard. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

a. aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of gegeven en

b. het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit een bestemmingsplan (ingevolge artikel 3 Wvg) of een structuurvisie (ingevolge artikel 4 Wvg). Op grond van artikel 5 Wvg kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een bestemmingsplan of structuurvisie worden genomen. In dat geval moet in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht, waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming.

Voor het vestigingsgebied geldt het bestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam”, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 2015. Binnen het gebied gelden de bestemmingen “Groen”, “Bedrijventerrein 1” en “Verkeer” met diverse dubbelbestemmingen. Volgens dit bestemmingsplan geldt voor het bedrijventerrein een reguliere bedrijfsbestemming.

De gemeente denkt na over een andere invulling. Het gebied kan een functie krijgen van transferium voor de bezoekers van de molens, een Mobiliteitscentrum, een tijdelijke parkeervoorziening en een evenemententerrein. Daartoe wenst de gemeente dan ook een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. In een eerdere BIO bent u al geïnformeerd dat een transferium nabij het Nedstaalterrein een betere optie zou kunnen zijn dan een transferium op Haven Zuid. Daarnaast kan een mobiliteitscentrum goed functioneren naast een transferium. Een mobiliteitscentrum kan functies bevatten als een tankstation, horeca (koffie en broodjes) en de mogelijkheid voor kortlopende zakelijke ontmoetingen. Ook zou de locatie ingericht kunnen worden als evenemententerrein. Gezien de ligging, ontsluiting en mogelijkheden tot multifunctioneel gebruik in relatie tot het mobiliteitscentrum en transferium kan een evenemententerrein ook passend zijn op deze locatie.

Voor dit gebied is er geen sprake van een structuurvisie met een concrete indicatie van de toegedachte bestemming. Ook is er sprake van strijdig gebruik binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 Wvg. Voor de Raadsvergadering van 28 september wordt een startnotitie voorbereid waarin dieper wordt ingegaan op het proces en de randvoorwaarden om te komen tot de toekomstige bestemming van het plangebied.

Daarnaast voldoet het voorgenomen besluit aan de wettelijke eisen.

Aan de gronden binnen het vestigingsgebied wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht. De toegedachte bestemming bestaat namelijk uit een transferium voor de bezoekers van de molens, een Mobiliteitscentrum en een evenemententerrein. Daarmee wordt aan het eerste criterium voldaan.

Het huidig gebruik van de gronden is deels ten behoeve van wonen (onder overgangsrecht) en deels groen en verkeer. De toegedachte bestemming is anders namelijk transferium, mobiliteitscentrum en evenemententerrein. Daarmee wordt ook voldaan aan het tweede criterium.

*Belangenafweging*

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het middengebied, 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 op de locatie. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, als eerste, aan te bieden aan de gemeente. De aanwijzing van de gronden heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal beperkingen opgenomen (zie argument 1.2) alsmede heeft de wetgever bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. 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 ook 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.

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.

*Zienswijzen*

Het raadsvoorstel ligt in ontwerp ter inzage. Belanghebbenden (in dit geval eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) kunnen gedurende de periode van 29 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021 zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp raadsvoorstel indienen.

Op basis van de ingediende zienswijzen en afhankelijk van de weging daarvan ontvangt uw raad een aangepast raadsvoorstel met een voorstel hoe met de zienswijzen om te gaan. Uw raad wordt gevraagd daarover - tijdig binnen de termijn van de Wvg - dat wil zeggen op 28 september 2021 te besluiten.

*Het besluit heeft een geldingsduur van 3 jaar met een verlenging van rechtswege*

Het besluit van uw raad op basis van artikel 5 Wvg heeft een geldingsduur van 3 jaar. Als binnen deze drie jaar een bestemmingsplan (of omgevingsplan in het kader van de nieuwe Omgevingswet) wordt vastgesteld, dan wordt het bestemmingsplan vanzelf van rechtswege geldend voor een periode van 10 jaar.

**Financiële consequenties**

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn pand of grond aanbiedt aan de gemeente. Op dat moment kan beslist worden of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

Door het besluit kan de eigenaar echter zijn eigendom aanbieden aan de gemeente. In dat geval zal de gemeente wanneer zij daadwerkelijk tot aankoop over wil gaan, moeten beschikken over gelden daarvoor. Wij bereiden op dit moment een voorstel voor tot het openen van een grondexploitatie voor deze locatie of een voorstel om de aankopen (voorlopig) ten laste te brengen van de Bestemmingsreserve verkoop Eneco. We verwachten dit voorstel nader te hebben uitgewerkt in de aanloop naar de raadsvergadering waarin u wordt gevraagd om het voorkeursrecht te verlenen op grond van artikel 5 Wvg.

**Communicatie**

Door de SVE, als ontwikkelaar van het Nedstaalterrein en initiatiefnemer van het plan voor een transferium, zijn verkennende gesprekken gevoerd met alle bewoners en ondernemers van het gebied.

Dit leidde tot onvrede bij de bewoners. In de raadsvergadering van 20 april 2021 heeft wethouder Arjan Kraijo toegezegd het gesprek met de bewoners te gaan voeren.

Van het besluit tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht worden de betrokkenen (eigenaar, zakelijk gerechtigden) per aangetekende brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing. Daarnaast vindt de wettelijk verplichte publicatie in het Gemeenteblad en de Klaroen plaats. De volgorde van communiceren is afgestemd op de volgtijdelijkheid van de stappen die in juridische zin gezet moeten worden.

**Kanttekening**

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde.

Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Te denken valt aan verkoop aan kinderen of uitvoering van een uiterste wilsbeschikking. Deze zijn in artikel 10 lid 2 Wvg opgenomen.

Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de woning of het bedrijfspand te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Dit besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures.

Bijlagen:

* 210727 Wvg Ruigenhil 01.
* 210727 Wvg Ruigenhil 02
* Voorbeeldbrief bewoners
* 210727 Lijst met percelen (rechthebbenden Wvg Ruigenhil) ANONIEM
* 210727 Publicatie Gemeenteblad collegebesluit
* 210727 Publicatie Klaroen vestigen voorkeursrecht

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

S.G.M. van Eck, plv. J.G.A. Paans.



**ONTWERP-Raadsbesluit**

De gemeenteraad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 juli 2021 inzake Aanwijzing gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ex artikel 5 Wvg locaties Ruigenhil;

gelet op het bepaalde in artikel 2 en 6 Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg);

**B E S L U I T :**

1. Op basis van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) de percelen aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Alblasserdam, 28 september 2021.

De raad voornoemd,

De griffier, De voorzitter,

A.M. Bode-Huizer, plv. J.G.A. Paans.