

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 28 september 2021
Datum B&W: 7 september 2021

Portefeuillehouder: Arjan Kraijo
Auteur: Marko Stout

Onderwerp:

Definitieve aanwijzing wet voorkeursrecht

Voorgesteld besluit:

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.

Inleiding

Op 27 juli jl. hebben wij reeds 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.

Het concept raadsvoorstel ligt reeds ter inzage en separaat zullen wij aan u de zienswijzen aanbieden en u een voorstel doen hoe daarmee om te gaan.

De gemeente is voornemens het gebied rondom de Ruigenhil en de Kabelbaan een andere functie te geven en te herontwikkelen. Het gebied, zoals aangegeven op bijgaande kaart (210727 WvG Ruigenhil 01.pdf), is een zoekgebied voor de mogelijke invulling van een aantal functies:

Een transferium, ter vervanging van het transferium in het centrum van Alblasterdam voor bezoekers van de molens;

1. Een evenemententerrein;
2. Een mobiliteitshub die aanvullend is op het transferium met functies als tankstation, broodjeszaak en zakelijke ontmoetingslocatie.
3. Andere passende bestemmingen.

De volgende aanleidingen spelen hierbij een rol;

- Het meer vorm krijgen van een mobilityhub zoals reeds aangegeven in de Burap.
- Het gegeven dat we het Zuiderstek gaan verliezen als tijdelijke parkeervoorziening door de start van de bouw van de woningen op dit Haven Zuid terrein.
- Het verlies van een evenemententerrein door diezelfde bouw van woningen.

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.

Beoogd effect

Beschermen van de voorgenomen ontwikkeling door ongewenste speculatie te voorkomen.

Argumenten

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 mede van belang in verband met de gewenste functies in het gebied. 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, wordt u verzocht om de gronden voorlopig aan te wijzen op basis van de Wvg en wordt de raad 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 moet 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 heeft inmiddels een andere invulling voor ogen. Het gebied moet een andere functie krijgen van transferium voor de bezoekers van de molens, een mobilityhub en een evenemententerrein. Daartoe zal de gemeente dan ook een nieuw bestemmingsplan voorbereiden. In verband met andere ontwikkelingen ter plaatse van het huidige transferium, is de gemeente op zoek naar een nieuwe locatie. Op basis van de ligging te opzichte van de snelweg, de bereikbaarheid en de gevolgen voor de omgeving acht de gemeente de locatie Ruigenhil erg geschikt voor een nieuw transferium. Daarnaast willen wij de locatie als een mobiliteitscentrum inrichten, waardoor ook ruimte moet zijn voor een mobilityhub met functies als een tankstation, horeca (koffie en broodjes) en de mogelijkheid voor kortlopende zakelijke ontmoetingen. Naast het mobiliteitscentrum wordt ook gezocht naar een evenemententerrein. Gezien de ligging, ontsluiting en mogelijkheden tot multifunctioneel gebruik in relatie tot het mobiliteitscentrum past een evenemententerrein erg goed op deze locatie. In de Startnotitie “Herontwikkeling Ruigenhil e.o.” zijn de afwegingen voor de nieuwe functies opgenomen.

Voor dit gebied is er geen sprake van een structuurvisie met een concrete indicatie van de toegedachte bestemming. Ook is er dus geen bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 Wvg.

Daarnaast voldoet het 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 mobilityhub en een evenemententerrein. Daarmee wordt aan het eerste criterium voldaan.

Het gebruik van de gronden is deels ten behoeve van wonen (onder overgangsrecht) en deels groen en verkeer. De toegedachte bestemming is anders namelijk transferium voor de bezoekers van de molens, een mobilityhub en een 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 heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Belanghebbenden (in dit geval eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) konden gedurende de periode van 29 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021 zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-raadsvoorstel indienen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 verlengd met 10 jaar.

Kanttekeningen

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.

Financiële informatie

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 als we de gemeenteraad voorstellen om het voorkeursrecht te verlenen op grond van artikel 5 Wvg.

Uitvoering

Zie communicatie

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.

Er zijn (zoals reeds vermeld) geen zienswijzen ingediend.

Wel heeft de gemeente een tweetal brieven ontvangen van bewoners die in overleg willen treden met de gemeente om te komen tot verkoop van hun perceel.

Hiertoe zijn/worden een tweetal beginselbesluiten genomen om te kunnen gaan onderhandelen met deze eigenaren.

Daarnaast worden er gesprekken ingepland met alle eigenaren of hun vertegenwoordigers om zo te onderzoeken wat hun wensen zijn om te kunnen komen tot overname van hun perceel.

Eerdere besluitvorming

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 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.

Bijlagen

1. 210727 Wvg Ruigenhil 01
2. 210727 Wvg Ruigenhil 02
3. Lijst met rechthebbenden Wvg Ruigenhil - geanonimiseerd

Niet-digitale bijlagen

In het kader van de AVG is tevens een geanonimiseerde lijst toegevoegd.

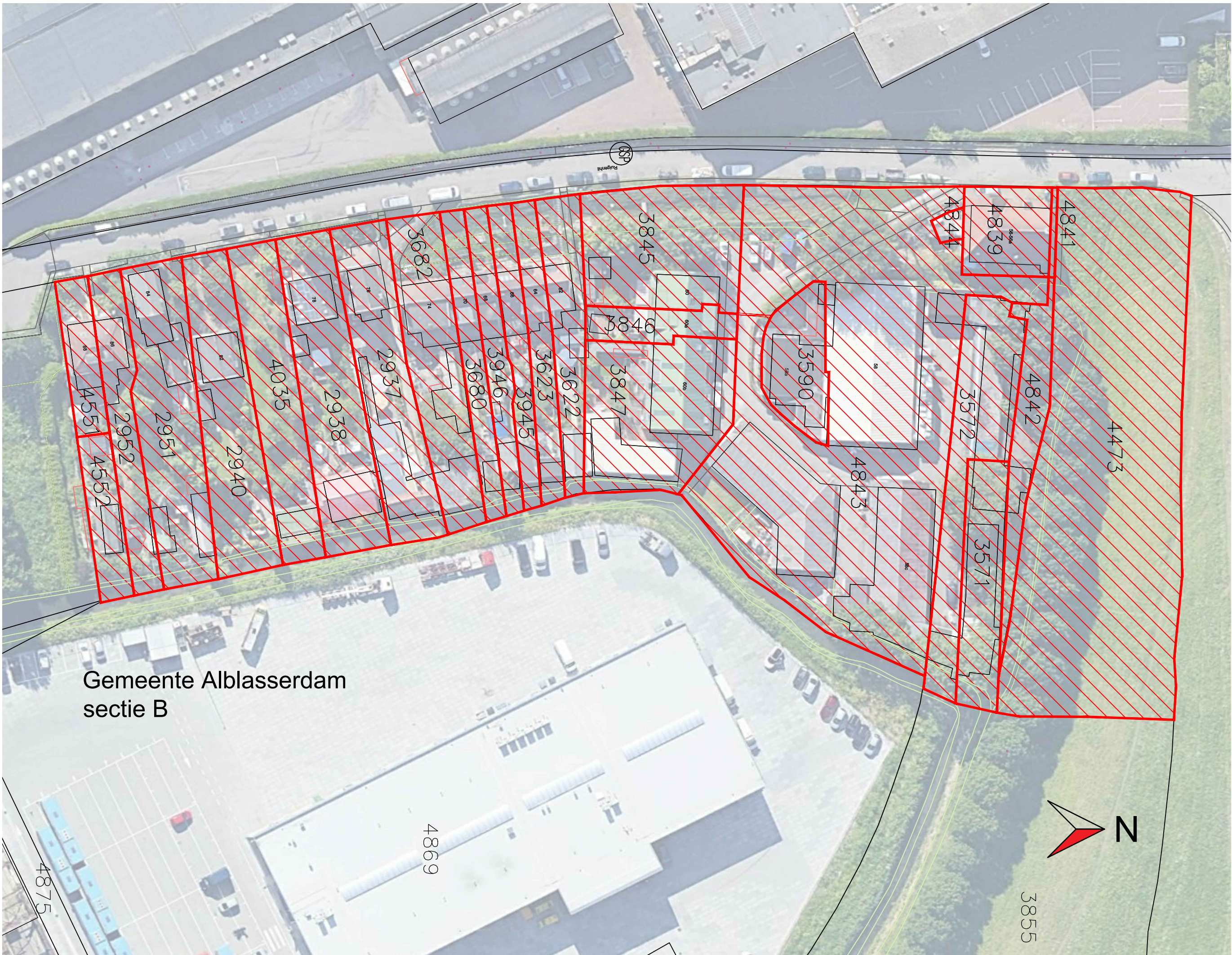
Deze kan openbaar gemaakt worden.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester



Gemeente Alblasterdam
sectie B



Kavels waarop Voorlopige aanwijzing
Wet Voorkeursrecht Gemeenten van
toepassing is.

Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Alblasterdam
Wvg Ruigenhil

Onroerende zaken waarop een
voorkeursrecht is gevestigd ex
artikel 2 en 5 van de Wet
voorkeursrecht gemeenten,
waarop de artikelen 10 - 24 en 26
van de Wet voorkeursrecht
gemeenten van toepassing zijn

Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Alblasterdam
d.d. 28-09-2021

de ondergetekenden;

De heer J. Paans voorzitter en
l.m. de Gruijter griffier.

Alblasterdam 28 september 2021

Griffier,

Voorzitter,



WERK
Aanwijzing WvG Ruigenhil
OPDRACHTGEVER
Gemeente Alblasterdam
OMSCHRIJVING
Kavels / WvG

get.	ms	gew.a
schaal		gew.b
formaat A1		gew.c
datum	27-07-21	gew.d
gezien.		gew.e

Lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden Wvg Ruigenhil, gemeente Ablasserdam

Behorende bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Ablasserdam van 28 september 2021 tot het aanwijzen van gronden op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Eén en ander conform de kadastrale registers van 27 augustus 2021.

Deze aanwijzing vervalt van rechtswege 3 jaar na dagtekening van dit besluit tenzij binnen deze termijn een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.

Gemeente	Sectie	Perceelnr	Kadastrale grootte	Grootte in Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
Ablasserdam	B	4473	2.323	2.323	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	4839	237	237	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	4839	237	237	Zakelijk recht	1		
Ablasserdam	B	4841	17	17	Eigendom	1/2		
Ablasserdam	B	4841	17	17	Eigendom	1/2		
Ablasserdam	B	4844	24	24	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	4844	24	24	Zakelijk recht	1		
Ablasserdam	B	4843	2.798	2.798	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	4843	2.798	2.798	Zakelijk recht	1		
Ablasserdam	B	4842	248	248	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	3571	298	298	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	3572	399	399	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	3590	251	251	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	3845	570	570	Eigendom	1/2		
Ablasserdam	B	3845	570	570	Eigendom	1/2		
Ablasserdam	B	3845	570	570	Zakelijk recht	1		
Ablasserdam	B	3846	150	150	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	3846	150	150	Zakelijk recht	1		

Gemeente	Sectie	Perceelnr	Kadastrale grootte	Grootte in Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
Alblasserdam	B	3847	625	625	Eigendom	1		
Alblasserdam	B	3847	625	625	Zakelijk recht	1		
Alblasserdam	B	3622	265	265	Eigendom	1		
Alblasserdam	B	3622	265	265	Zakelijk recht	1		
Alblasserdam	B	3623	220	220	Eigendom	1		
Alblasserdam	B	3945	200	200	Eigendom	1		
Alblasserdam	B	3945	200	200	Zakelijk recht	1		
Alblasserdam	B	3946	210	210	Eigendom	1/2		
Alblasserdam	B	3946	210	210	Eigendom	1/2		
Alblasserdam	B	3946	210	210	Zakelijk recht	1		
Alblasserdam	B	3680	230	230	Eigendom	1		
Alblasserdam	B	3680	230	230	Zakelijk Recht	1		
Alblasserdam	B	3682	435	435	Eigendom	1		
Alblasserdam	B	3682	435	435	Zakelijk recht	1		
Alblasserdam	B	2937	480	480	Eigendom	1		
Alblasserdam	B	2937	480	480	Zakelijk recht	1		
Alblasserdam	B	2938	660	660	Eigendom	1		
Alblasserdam	B	2938	660	660	Zakelijk recht	1		
Alblasserdam	B	2940	555	555	Eigendom	1		
Alblasserdam	B	2940	555	555	Zakelijk recht	1		
Alblasserdam	B	4035	460	460	Eigendom	1/2		
Alblasserdam	B	4035	460	460	Eigendom	1/2		
Alblasserdam	B	4035	460	460	Zakelijk recht	1		
Alblasserdam	B	2951	625	625	Eigendom	1/2		
Alblasserdam	B	2951	625	625	Eigendom	1/2		
Alblasserdam	B	2951	625	625	Zakelijk recht	1		

Gemeente	Sectie	Perceelnr	Kadastrale grootte	Grootte in Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
Ablasserdam	B	2952	295	295	Eigendom	1		
Ablasserdam	B	2952	295	295	Zakelijk recht	1		
Ablasserdam	B	4551	180	180	Eigendom	1/2		
Ablasserdam	B	4551	180	180	Eigendom	1/2		
Ablasserdam	B	4551	180	180	Zakelijk recht	1		
Ablasserdam	B	4552	190	190	Eigendom	1/2		
Ablasserdam	B	4552	190	190	Eigendom	1/2		
Ablasserdam	B	4552	190	190	Zakelijk recht	1		

