

Bestendigungsbesluit WVG Hanzekwartier-
Havenkade

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 18 februari 2020 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg) op de locatie binnen het plangebied van het bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade;
2. Te concluderen dat er thans een planologische grondslag (een bestemmingsplan) aanwezig is op basis waarvan het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 3 Wvg wordt gevestigd;
3. Aan te wijzen op basis van artikel 3 van de Wvg voor de duur van tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30428774-04 en perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 31 januari 2020;
4. Te concluderen dat de onder 3. bedoelde percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest;
5. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade.
6. Dit besluit te publiceren in de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad de FlevoPost, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
7. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

INHOUD

INLEIDING

In de brief d.d. 9 juli 2019 hebben wij u geïnformeerd over de plancapaciteit en

ontwikkelstrategie woningbouw voor de gehele gemeente. Hierin staat dat het Hanzekwartier een belangrijk aandeel moet leveren in de woningproductie in de komende jaren. In de brief is gemeld dat in het Hanzekwartier nog onvoldoende sprake is van harde plancapaciteit en is een ontwikkelstrategie aangekondigd voor het Hanzekwartier. Op 12 december 2019 hebben wij u hierover verder geïnformeerd in een raadsinformatieavond. In een separaat raadsvoorstel stellen wij voor om een actieve rol aan te nemen voor een deel van het Hanzekwartier door het gaan aankopen van percelen in het gebied. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar het betreffende raadsvoorstel. Het inzetten van het voorkeursrechtinstrument als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') maakt het de gemeente mogelijk een actieve rol aan te nemen bij de herontwikkeling van de betreffende percelen en zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Dit wordt nu voorgesteld.

ARGUMENTEN

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende.

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Als de gronden niet op minnelijke wijze in eigendom kunnen worden verworven, kan indien nodig tot onteigening worden besloten.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de

- aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen of aan te bieden, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Huidig gebruik/toekomstige bestemming

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de togedachte/toegekende bestemming.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen betreft een bedrijventerrein. Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan 'Dronten-Hanzekwartier-Havenkade', vastgesteld op 21 december 2017.

De gemeente is voornemens om (een deel van) de nieuwe woonwijk Hanzekwartier met bijbehorende voorzieningen binnen het vestigingsgebied te realiseren. De toegekende bestemmingen zijn wonen, kantoren, bedrijven en bedrijventerrein met alle bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Gezien het vigeren van een bestemmingplan, waarin de toekomstige bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht gevormd door artikel 3 Wvg.

FINANCIEEL EN FISCAAL

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. De kosten van de eventuele beoogde aankopen, zullen ten laste worden gebracht van een investeringskrediet en later ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie.

COMMUNICATIE / PR

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de FlevoPost en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') wordt in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceel niveau.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Zienswijzen

Het ontwerp-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant en in de FlevoPost, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat er geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het concept-raadsbesluit aan te passen.

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en de raad geldt voor een periode van tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Dronten-Hanzekwartier-Havenkade' is vastgesteld op 21 december 2017 en in werking getreden op 16 maart 2018. Het voorkeursrecht geldt derhalve uiterlijk tot 16 maart 2028.

KANTTEKENINGEN

RISICO'S

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig. Er zijn enkele beperkte risico's.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment 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 (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de marktwaarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Het college

drs. T. van Lenthe
Secretaris

drs. J.P. Gebben
Burgemeester