

Nummer 2023/37

datum raadsvergadering	: 29 juni 2023
onderwerp	: Vestigen voorkeursrecht
portefeuillehouder	: V. Frequin
datum raadsvoorstel	: 23 mei 2023

Samenvatting

In Ouderkerk aan de Amstel ligt een onbebouwd perceel met de bestemming 'groen' aan de Holendrechteweg, gelegen tussen De Watergang en Holendrechteweg 12 te Ouderkerk aan de Amstel, dat grotendeels in eigendom is van de gemeente Ouder-Amstel. Een deel van het perceel, grenzend aan de Holendrechteweg, is in eigendom van een andere grondeigenaar. Door middel van het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) verschaft de gemeente zichzelf een voorkeurspositie op het perceel en kan de gemeente haar positie ten aanzien van grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid versterken.

Wat is de juridische grondslag?

De Wet voorkeursrecht gemeenten geeft gemeenten de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen. Dit betekent dat gemeenten voorrang krijgen bij aankoop van gronden welke wellicht in de toekomst nodig zijn voor het realiseren van planologische ontwikkelingen. De aanwijzing heeft nadrukkelijk niet het gevolg dat een grondeigenaar niet langer het eigendomsrecht kan uitoefenen. Als de grondeigenaar zijn perceel wil verkopen, dan moet de grondeigenaar eerste de gemeente in de gelegenheid stellen de gronden te kopen.

Op grond van artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten kan de gemeenteraad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van die wet toepassing zijn. Uit artikel 3 Wvg volgt dat voor aanwijzing in aanmerking komen gronden waaraan in een bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Artikel 5 Wvg biedt de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen indien er nog geen bestemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld.

Voor het betreffende perceel is nog geen bestemmingsplan of structuurvisie, die aanwijzingen biedt voor de bestemming, vastgesteld. Derhalve ontbreekt een planologische grondslag, waardoor de aanwijzing moet geschieden op grond van artikel 5 Wvg.

Wat is de voorgeschiedenis?

Eigendomssituatie

Het onbebouwde perceel ('grasland') gelegen tussen De Watergang en de Holendrechteweg 12 te Ouderkerk aan de Amstel is grotendeels in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft het perceel, kadastraal bekend sectie D nummer 2664 in eigendom (bijlage 1: perceel c). Dit perceel grenst aan perceel, kadastraal bekend sectie D nummer 2559 (bijlage 1: sub a), welke in particulier eigendom is. Het perceel, kadastraal bekend sectie D nummer 2558 (bijlage 1: sub b), grenzend aan de Bullewijk is eveneens in eigendom van dezelfde particulier. In het verleden heeft de particulier (grondeigenaar) deze percelen gekocht van het Waterschap. Een voorgenomen ruilconstructie met deze grondeigenaar, zodat een deel van het perceel in de openbare markt kon worden gezet, is afgewezen door de voorzieningenrechter.

Voorlopig voorkeursrecht

De gemeente wil voorkomen dat er mogelijk gespeculeerd wordt met het perceel D 2559, aangezien bestuurlijk is gewenst dat op de percelen D 2559 (bijlage 2) en D 2664

(gedeeltelijk, zie rood omlijnd in bijlage 3) toekomstige woningbouw (maximaal twee woningen) wordt gefaciliteerd. Het college heeft dan ook bij besluit van 16 mei 2023 op grond van artikel 6 Wvg een voorkeursrecht gevestigd op het perceel D 2559 voor de maximale duur van drie maanden, aangezien aan dit perceel samen met het aangrenzende perceel, een niet-agrarische bestemming wordt toebedacht. Ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen middels het voorkeursrecht hiermee worden tegengegaan.

Communicatie

Het besluit van het college is op 19 mei 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Ook is de aanwijzing ingeschreven in het kadaster. De betreffende grondeigenaar en de beperkt zakelijk gerechtigde zijn hierover zowel telefonisch als schriftelijk geïnformeerd.

Waarom dit raadsvoorstel?

Artikel 6 lid 1 Wvg stelt dat het besluit van het college van rechtswege drie maanden na dagtekening vervalt of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt. Dit raadsvoorstel heeft als doel het collegebesluit te bestendigen en te voorkomen dat het collegebesluit vervalt. Onderhavig raadsbesluit tot aanwijzing vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

Wat gaan we doen?

Het college vraagt de gemeenteraad om;

1. Kennis te nemen van het besluit van college van 16 mei 2023 strekkende tot het voorlopig aanwijzen van een perceel als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
2. Op grond van artikel 2 jo. artikel 5 Wvg het perceel, zoals aangegeven bij dit besluit behorende kadastrale kaart en perceelslijst, waarop is vermeld de in de aanwijzing opgenomen perceel, de 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 22 mei 2023, aan te wijzen als een perceel waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 16 mei 2023 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. Dat dit besluit als bedoeld onder 2 van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

Wat is het maatschappelijke effect?

Het enige effect is dat de vestiging van het voorkeursrecht tot rechtsgevolg heeft dat de grondeigenaar het perceel niet langer vrij kan overdragen aan een ieder en verplicht is deze eerst aan de gemeente aan te bieden.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Door de vestiging van het voorkeursrecht heeft de gemeente een voorkeurspositie op het perceel en kan zij haar positie ten aanzien van grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling versterken. Ongewenste verkopen, al dan niet bedoeld als speculatie, kunnen hiermee worden tegengegaan. Dit geeft de gemeente meer grip.

Wat hebben we hiervoor nodig

Publicatie

Ingevolge artikel 7 Wvg wordt het besluit tot aanwijzing bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt. Ook wordt van het besluit tot aanwijzing mededeling gedaan aan de grondeigenaar en de beperkt zakelijk gerechtigde.

Inschrijving aanwijzing door de raad

De aanwijzing door de raad moet ter inschrijving worden aangeboden bij het Kadaster. Zoals ook eerder het geval bij de inschrijving van de voorlopige aanwijzing door het college.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. De grondeigenaar en de beperkt gerechtigde worden schriftelijk geïnformeerd.

Wat is het vervolg?

Wet voorkeursrecht

Wanneer de grondeigenaar over gaat tot verkoop van het perceel, is hij gehouden deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente kan dan besluiten het perceel tegen de marktwaarde te kopen of hiervan af te zien. Het vestigen van een voorkeursrecht betekent niet dat de gemeente op dat moment ook daadwerkelijk dient over te gaan tot koop van het perceel. Indien uw raad besluit om het voorkeursrecht te vestigen en de grondeigenaar wenst vervolgens over te gaan tot vervreemding van het perceel, dan zullen het college en de raad zich moeten buigen over de daadwerkelijke aankoop van het perceel.

Besluit vervalt

Het besluit tot aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld. In dat geval loopt het voorkeursrecht van rechtswege door en hoeft niet in een apart besluit worden bevestigd.

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit hebben belanghebbenden, de grondeigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde, de mogelijkheid om binnen een termijn van 6 weken na bekendmaking bezwaar in te dienen.

Hoe monitoren en evalueren we?

Om het voorkeursrecht langer dan 3 jaar voort te laten duren, zal de raad binnen drie jaar een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan moeten vaststellen voor het aangewezen perceel. Gelet op de wens om een ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren, zal de vaststelling van een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan voor de percelen D 2556 en D 2664 (gedeeltelijk) gezamenlijk plaatsvinden.

De aanwijzing wordt ingeschreven in het Kadaster, dat voor een ieder te raadplegen is en ook zichtbaar is dat er een voorkeursrecht is gevestigd op D 2559.