

voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 11 augustus 2007

raadsvergadering: 24 september 2007
agendanummer: 16
opgemaakt door: 
portefeuillehouder: 
begrotingshoofdstuk:
karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen structuurplan De Liesen en bestendiging Wet voorkeursrecht gemeenten ex art. 2 Wvg voor plan de Liesen

te besluiten tot c.q. beslispunten:

1. het structuurplan de Liesen vast te stellen;
2. op grond van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten gronden in het plangebied de Liesen aan te wijzen, waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening, kenmerk "de Liesen, topografie en kadaster d.d. 14 mei 2007 en de perceellijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt zakelijk gerechtigden, zulks onder overneming van het gestelde in het voorstel van Burgemeester en Wethouders, dat hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, zulks voor een periode van twee jaar op grond van het onder beslispunt 1 genoemde vastgestelde "structuurplan de Liesen" ;
3. dit besluit te publiceren in de Staatscourant en in het Rijssens Nieuwsblad;
4. de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, als genoemd in de bijgevoegde perceellijst bij aangetekend schrijven te berichten over dit besluit;
5. dit besluit gedurende de openingstijden en buiten de openingstijden op afspraak in de gemeentewinkel kosteloos ter visie te leggen;
6. voor het overige burgemeester en wethouders te belasten met de uitvoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten.

a. inleiding

Bij besluit van 30 mei 2005 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 8 van Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen "Wvg") besloten het voorkeursrecht te vestigen voor het plangebied "de Liesen". Op 22 mei 2007 heeft het college het ontwerpstructuurplan "de Liesen" ter inzage gelegd. Op 29 mei 2007 is op grond van artikel 6 Wvg het voorkeursrecht voor vijf maanden bestendigd. Door vaststelling van het structuurplan de Liesen door de gemeenteraad is het mogelijk het voorkeursrecht opnieuw te bestendigen op grond van artikel 2 Wvg. Dit voorkeursrecht blijft voor een periode van twee jaar van toepassing. Deze periode kan verlengd worden met één jaar.

b. beoogd effect

Voortgang in de planologische procedure om te komen tot een gewijzigde bestemming in het plangebied de Liesen en de bestendiging van de Wvg op grond van het vastgestelde structuurplan.

c. argumenten

STRUCTUURPLAN

Het structuurplan De Liesen geeft de hoofdlijnen weer voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk aan de westzijde van de kern Holten. Het college van B&W heeft ingestemd met het ontwerp structuurplan. Op grond daarvan heeft het structuurplan de Liesen gedurende zes weken voor vaststelling ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties ontvangen. Hierdoor zijn er geen belemmeringen meer om het structuurplan vast te stellen.

De in het structuurplan de Liesen genoemde problemen rond de geluidhinder van het motorcrossterrein aan de Ymhofsweg zijn deels opgelost. Met het bestuur van de club zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de crossbaan op momenten dat de geluidbelasting te hoog is voor de realisering van de eerste fase van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn de belemmeringen voor de eerste fase weggenomen. Voor de overige fase(n) dient een oplossing te worden gezocht door het crossterrein te verplaatsen.

In de raadsvergadering van oktober 2007 wordt naar alle waarschijnlijkheid het bestemmingsplan inclusief de grondexploitatie en de samenwerkingsovereenkomst met Rotij Planontwikkeling BV ter vaststelling aangeboden.

WVG ALGEMEEN

Bij de toekomstige ontwikkeling van de Liesen wenst de gemeente zelf de regie in het plangebied te voeren om te kunnen komen tot een optimale planologische invulling. In verband daarmee is een besluit om het voorkeursrecht te vestigen, zoals deze is geregeld in de Wvg, gewenst. Bestendiging van het reeds gevestigde voorkeursrecht is mogelijk op grond van het vastgestelde structuurplan de Liesen.

Voor de ontwikkeling en realisering van het bestemmingsplan zullen in het gebied diverse percelen moeten worden aangekocht. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen voor het gemeentelijk verwervingsbeleid in het voornoemde gebied. Tevens biedt het voorkeursrecht een bescherming tijdens de verdere planontwikkeling: het voorkomt namelijk ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als speculatie) aan projectontwikkelaars.

In het kort kan het voorkeursrecht als volgt worden samengevat:

Versterking van de gemeentelijke regiefunctie in het plangebied om te kunnen komen tot een optimale planologische invulling. De gemeente wordt in staat gesteld als eerste en met uitsluiting van derden zich een grondpositie in het plangebied te verwerven of die positie te versterken. Hierdoor wordt de regisserende rol van de gemeente bij de ontwikkeling en de uitvoering van het toekomstige bestemmingsplan versterkt. De gemeente wordt een dominante speler in de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Door vestiging van dit recht wordt in de eerste plaats de uitgangspositie van de gemeente versterkt. De mogelijkheden tot het voeren van een actieve grondpolitiek nemen toe en daarmee de mogelijkheden tot evenredige toedeling van de gronden enerzijds aan de planologische functies en anderzijds aan realisatoren/kopers en gebruikers, verevening van de uitgifteprijs van bouwgronden, het eventueel stellen van voorwaarden bij uitgifte van gronden ten aanzien van de bestemming, gebruik en dergelijke, alsmede verhaal van kosten waardoor de garanties van de economische uitvoerbaarheid in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd zijn. In de tweede plaats is het voorkeursrecht gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. En tot slot kan in de derde plaats worden gesteld dat het voorkeursrecht een prijsdempend effect kan hebben op de verkoopprijzen van gronden. Het voorkeursrecht voorkomt in elk geval prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen. Buitensporige grondprijsstijgingen kunnen door het voorkeursrecht worden tegengegaan.

Ter uitvoering van de genoemde regierol en maximaal kostenverhaal is het voor de gemeente van groot belang om een goede onderhandelingspositie met betrekking tot de gronden te hebben. Om die reden is het noodzakelijk om tot vestiging van het voorkeursrecht op de in het plangebied gelegen percelen over te gaan. Door het opleggen van een publiekrechtelijke beperking zal een akte van levering voor een eigendom of zakelijk recht in het plangebied niet worden ingeschreven in het kadaster tenzij een verklaring van burgemeester en wethouders kan worden overlegd waaruit blijkt dat de gemeente van aankoop afziet of onder voorwaarden mee wil werken aan een transactie. Zonder een dergelijke verklaring van burgemeester en wethouders kan het eigendom of het zakelijk recht niet overgaan op een derde.

VOORWAARDEN WVG

De Wvg stelt een tweetal eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk een toekomstige niet agrarische bestemming en een toekomstige bestemming die afwijkt van het huidige gebruik.

Alleen gronden waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming komen voor een aanwijzing in aanmerking. Het huidige gebruik en de toekomstige bestemming zijn, volgens de wetsgeschiedenis en de rechtspraak, eveneens van elkaar afwijkend als de toekomstige bestemming vergelijkbaar maar beter of intensiever is dan het huidige gebruik. In het plangebied de Liesen wijkt de toekomstige bestemming af van het huidige gebruik. De gemeenteraad is bevoegd het voorkeursrecht op grond van een vastgesteld structuurplan te vestigen. De vaststelling van het structuurplan de Liesen vindt door dit raadsbesluit eveneens plaats en daarmee is de grond gelegd voor een bestendiging van het voorkeursrecht.

BELANGENAFWEGING

De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een goede inrichting van gebieden in de gemeente, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover het zwaarwegend belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden van de aan te wijzen percelen. De wetgever heeft door vaststelling van de Wvg reeds geconstateerd dat er situaties zijn waarin het gemeentelijk belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden en heeft met het oog daarop in de Wvg de bevoegdheid geboden een voorkeursrecht te vestigen. Daarnaast heeft de rechter bepaald dat de algemene afweging ten aanzien van mogelijke financiële belangen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden reeds door de wetgever is gemaakt en niet hoeft te worden betrokken in de afweging bij de besluitvorming.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Mede gelet op het feit dat de Wvg de eigenaren en de beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht de gronden te koop aan te bieden en een groot aantal waarborgen biedt ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden (onder andere prijsvaststelling via de rechtbank; mogelijkheid schadevergoeding in bepaalde gevallen) weegt het belang van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar dan het belang van de gemeente. De voor belanghebbenden nadelige gevolgen van het besluit zijn niet onevenredig in verhouding met het te dienen algemeen belang.

d. draagvlak

Het collegebesluit van 29 mei 2007 tot dit voorstel aan de gemeenteraad had tot gevolg dat op grond van artikel 6 Wvg het voorkeursrecht voor een periode van vijf maanden werd gevestigd. Indien de gemeenteraad de beschermende werking van het voorkeursrecht wenst te continueren dient zij binnen de voornoemde termijn te besluiten. Het ontwerpraadsbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Binnen de termijn is een zienswijze ontvangen van

- Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen namens [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te Holten.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- De voorgenomen voorkeursrechtvestiging op grond van artikel 2 Wvg getuigt van een onzorgvuldige voorbereiding;
- Het ontwerpraadsbesluit is onzorgvuldig gemotiveerd en is in strijd met het evenredigheidsbeginsel

Op de zienswijze kan als volgt gereageerd worden:

Voor wat betreft de zienswijze over een onzorgvuldige voorbereiding:

De wetgever heeft in beginsel een reeds afweging gemaakt van publiek tegenover particulier belang. Aan die afweging heeft de wetgever vorm gegeven door voorwaarden aan de toepassing van de Wvg te verbinden. De voorwaarden zijn onder meer verwoord in:

- a) De toepassingsvoorwaarden die gelden voor de aanwijzing van gronden zoals verwoord in artikel 2 Wvg;
- b) De uitzonderingen die gelden op het verbod van vervreemding door de verkoper zoals verwoord in artikel 10 Wvg;
- c) De procedure rond de vaststelling van de koopprijs bij verkoop door de rechthebbende aan de gemeente zoals verwoord in artikel 16 Wvg.

Van belang zijn verder de toepassingsvoorwaarden dat een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en dat het gebruik afwijkt van het bestemmingsplan (artikel 2, tweede lid Wvg)

Vestiging van het voorkeursrecht beoogt de kans op vervreemding, buiten de gemeente om, uit te sluiten, ten einde de belangen van de gemeente als partij op de grondmarkt bij het tegengaan van prijsopdrijving en speculatie, in het belang van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, te beschermen.

Onderhavig raadsvoorstel en raadsbesluit voldoen aan de bovenvermelde voorwaarden. Derhalve is er geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding.

Voor wat betreft de onzorgvuldige motivatie en het in strijd zijn met het evenredigheidsbeginsel kan het navolgende worden ingebracht:

De motivering in het raadsvoorstel verwijst naar het doel van de Wvg, betrekking hebbend op het tegengaan van prijsopdrijving en het versterken van de positie van de gemeente op de grondmarkt, in het belang van het gemeentelijk planologisch beleid. De mogelijkheid om via het voorkeursrecht als gemeente de onderhavige gronden te verwerven voor realisering van haar planologisch beleid is een legitiem doel. Met vorenstaande is

het ontwerpraadsbesluit voldoende gemotiveerd. Hoewel de motivatie voldoende is, is op onderdelen de tekst aangepast zodat een en ander nog duidelijker verwoord is.

Verder wordt aangegeven dat het ontwerp raadsvoorstel in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. Als reden hiervoor wordt genoemd de onzekerheid over een spoedige bestemmingswijziging, geciteerd uit een brief van het college van B&W aan de adviseur van [REDACTED], Kromhof bureau voor Taxaties en Onteigeningen. Genoemde brief is geschreven als reactie op een verzoekschrift van belanghebbende om vervallenverklaring van de Wvg op grond van vermeende onjuiste besluitvorming.

De indiener van de zienswijze is van mening dat het nog onzeker is of op het perceel de voorgenomen bestemming uiteindelijk zal worden gerealiseerd. Deze mening wordt weerlegd door de vaststelling van het bijgaande structuurplan waarin de toegedachte bestemming is vastgelegd. Slechts de termijn waarop de wijziging van de bestemming zal plaatsvinden is op dit moment nog onzeker. Dit heeft met name te maken met de wisselwerking tussen de woningbouwplannen in het plangebied de Kol en het plangebied de Liesen. De komende periode van twee jaar wordt gebruikt om hier een definitief oordeel over te geven en de planologische procedures voor de wijziging van de bestemming voor te bereiden. Om te voorkomen dat in de tussenliggende periode het perceel wordt vervreemd aan een derde, is de gemeente, om haar belangen veilig te stellen, gerechtigd het voorkeursrecht van toepassing te verklaren. Dit is geen onevenredig middel in relatie tot het beoogde doel.

Concluderend kan gesteld worden dat de zienswijze, behoudens enkele tekstuele aanpassingen, geen aanleiding geeft de inhoud van het raadsvoorstel en ontwerpraadsbesluit te wijzigen.

e. raadsprogramma

Wonen

achterliggende documenten:

- 1) Gemeente Rijssen-Holten; structuurplan De Liesen
- 2) B&W besluit dd. 17 april 2007
- 3) B&W besluit dd. 29 mei 2007
- 4) Tekening met kadastrale percelen
- 5) Lijst met eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden
- 6) Zienswijze Kienhuis Hoving namens [REDACTED], [REDACTED] te Holten

raadsvergadering: 24 september 2007
agendanummer: 16
besluitnummer: 69

onderwerp: vaststellen structuurplan De Liesen en bestendiging Wet voorkeursrecht gemeenten ex art. 2 Wvg voor plan de Liesen

overwegingen:

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 april 2007, waarbij ingestemd is met het ontwerpstructuurplan de Liesen;

gezien het feit dat geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ter inzage gelegde ontwerp structuurplan;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 mei 2007, waarin de redenen zijn vermeld voor de aanwijzing van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing dient te worden verklaart;

gelet op artikel 2 van de wet voorkeursrecht gemeenten, de overige artikelen van die wet, het besluit Voorkeursrecht gemeenten en de Algemene Wet Bestuursrecht;

gelet op de noodzakelijkheid voor de gemeente om de regierol op zich te nemen ten aanzien van de uitbreidingsplannen voor woningbouw in Holten in het plangebied de Liesen en deze regierol veilig te stellen door de vestiging van een voorkeursrecht;

gezien het positieve advies van de leden van de commissie grondgebied van 6 september 2007;

besluit:

1. het structuurplan de Liesen vast te stellen;
2. op grond van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten gronden in het plangebied de Liesen aan te wijzen, waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening, kenmerk "de Liesen, topografie en kadaster d.d. 14 mei 2007 en de perceellijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt zakelijk gerechtigden, zulks onder overneming van het gestelde in het voorstel van Burgemeester en Wethouders, dat hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, zulks voor een periode van twee jaar op grond van het onder beslispunt 1 genoemde vastgestelde "structuurplan de Liesen" ;
3. dit besluit te publiceren in de Staatscourant en in het Rijssens Nieuwsblad;
4. de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, als genoemd in de bijgevoegde perceellijst bij aangetekend schrijven te berichten over dit besluit;
5. dit besluit gedurende de openingstijden en buiten de openingstijden op afspraak in de gemeentewinkel kosteloos ter visie te leggen;
6. voor het overige burgemeester en wethouders te belasten met de uitvoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten.

besluit genomen in de openbare ver

Rijssen-Holten