



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L253606
Datum raadsvergadering	12 november 2020
Portefeuillehouder	W.R. Vos
Onderwerp	Vestigen voorkeursrecht (Wvg) voor 3 zoekgebieden woningbouw

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. Op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg gronden in **Leusden** aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft negen percelen gelegen in **Leusden ten zuiden van de wijk Tabakssteeg** zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale kaart (kaartnummer 2020/083) en perceellijst met daarop de aan te wijzen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 12 november 2020. Deze gronden zijn thans agrarisch en als natuur in gebruik conform de vigerende (agrarische en natuur) bestemming. Aan deze gronden wordt een, nader bij structuurvisie (omgevingsvisie) en bestemmingsplan (omgevingsplan) uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten 'wonen'. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na de datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie (omgevingsvisie), bestemmingsplan (omgevingsbesluit) of inpassingsplan is vastgesteld. De betrokken percelen zijn niet eerder aangewezen in het kader van de Wvg.
2. Op grond van artikel 2 juncto 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) gronden in **Achterveld** aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft twee percelen gelegen in **Noordoostzijde Achterveld**, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale kaart (kaartnummer 2020/081) en perceellijst met daarop de aan te wijzen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 12 november 2020. Deze gronden zijn thans agrarisch in gebruik conform de vigerende (agrarische) bestemming. Aan deze gronden wordt een, nader bij structuurvisie (omgevingsvisie) en bestemmingsplan (omgevingsplan) uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten 'wonen'. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na de datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie (omgevingsvisie), bestemmingsplan (omgevingsbesluit) of inpassingsplan is vastgesteld. De betrokken percelen zijn niet eerder aangewezen in het kader van de Wvg.
3. Op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg gronden in gronden in **Achterveld** aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft een perceel gelegen in **Noordwestzijde Achterveld**, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale kaart (kaartnummer 2020/082) en perceellijst met daarop de aan te wijzen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 12 november 2020 Deze gronden zijn thans agrarisch in gebruik conform de vigerende (agrarische) bestemming. Aan deze gronden



wordt een, nader bij structuurvisie (omgevingsvisie) en bestemmingsplan (omgevingsplan) uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten 'wonen'. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na de datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie (omgevingsvisie), bestemmingsplan (omgevingsbesluit) of inpassingsplan is vastgesteld. De betrokken percelen zijn niet eerder aangewezen in het kader van de Wvg.

4. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 25 augustus 2020 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt zodra dit raadsbesluit in werking treedt.
5. Binnen drie jaar na de aanwijzing op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg een structuurvisie (omgevingsvisie) vast te stellen en de ontwikkeling van het (toekomstige) plangebied nader vorm te geven.
6. De uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Aanleiding

In het Coalitieakkoord van het college staat dat er ruimte wordt gezocht voor nieuwe locaties waar na 2025 voor de Leusdense woningbehoefte kan worden gebouwd. Hiervoor heeft het college een raadsvoorstel 'Woningbouwopgave na 2025; aanwijzen drie zoekgebieden' kenmerk L 253108 van 25 augustus 2020 opgesteld. Uit dit raadsvoorstel blijkt dat de ruimte voor extra woningen in het stedelijk gebied beperkt is, derhalve zal een aanzienlijk gedeelte van de woningen in het buitengebied gerealiseerd moeten worden.

De raad heeft op 1 oktober 2020 conform met het bovengenoemde collegevoorstel besloten.

Op basis van de uitgevoerde verkenning (zie bovengenoemd raadsvoorstel) zijn drie zoekgebieden in het buitengebied naar voren gekomen als meest geschikte optie:

1. locatie ten zuiden van de kern Leusden
2. locatie ten noordoosten van de kern Achterveld
3. locatie ten noordwesten van de kern Achterveld

Voor de nadere duiding en afweging waarom deze zoekgebieden het meest geschikt worden geacht wordt verwezen naar het raadsvoorstel. In totaal zijn er 13 gehele of gedeeltelijke percelen gelegen in de zoekgebieden met een vijftal eigenaren. Het betreft drie particuliere eigenaren (waarvan twee hun bedrijf op de percelen hebben gelegen), een landgoed en een kerk. De gronden van de laatste twee worden gebruikt door pachters.

De aanwijzing van een drietal zoekgebieden voor de invulling van de woningbouwopgave en het in het openbaar behandelen van deze aanwijzing maakt dat de aangegeven zoekgebieden de interesse kunnen opwekken van derden die op de een of andere wijze willen profiteren van de aanwijzing. Dit kan zijn in de vorm van speculatie op de waardevermeerdering of invloed willen uitoefenen op de invulling van de locaties. Deze partijen zullen dan proberen grip te verkrijgen op de gronden, het meest waarschijnlijk door de eigendom van de gronden te verwerven.

Doel/Effect

Door de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht wordt voorkomen dat in de zoekgebieden grondspeculatie en prijsopdrijving kan plaatsvinden. Daarnaast geeft het de gemeente de mogelijkheid haar regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen te behouden alsmede ongewenste ontwikkelingen te voorkomen die de gemeentelijke opgave kunnen frustreren.



Argumenten

1.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid de invloed van derden op de ontwikkeling van de zoekgebieden te beperken.

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop en een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Het gemeentelijk voorkeursrecht;

- Voorkomt grondspeculatie en prijsopdrijving
- Voorkomt andere ongewenste ontwikkelingen die de gemeentelijke opgave kunnen frustreren en daarmee het maatschappelijk belang van de woningbouwopgave na 2025 (te denken valt aan het stellen van eisen die niet overeenkomen met de gemeentelijke visie en de vertraging in ontwikkeling die hiermee gepaard gaat)

Grondversplintering is een relatief nieuwe vorm van grondspeculatie en het meest ongewenst. Hierbij worden de gronden kadastraal opgesplitst in veel kleine, soms wel honderden, kavels en verkocht aan particulieren. De versplintering van gronden zorgt voor extra werkzaamheden, kosten (kostenverhaal, onteigening etc.) en vertraging waardoor een woningbouwontwikkeling niet meer haalbaar kan worden.

1.2 Vestiging van een voorkeursrecht is mogelijk aangezien het beoogde gebruik afwijkt van de huidige bestemming

De aan te wijzen percelen (zoals aangeduid op bijgevoegde perceellijst) zijn thans agrarisch of als natuur in gebruik, conform de vigerende bestemming. Gelet op de woningbouwopgave van de gemeente Leusden en de uitgevoerde verkenning wordt hier een niet-agrarische bestemming aan toegedacht, namelijk 'Wonen'. Het bestaande gebruik wijkt aldus af van de toegedachte bestemming.

1.3 Het voorkeursrecht is een instrument dat de gemeente kan inzetten op basis van haar grondbeleid

In de door de raad vastgestelde nota Grondbeleid 2020 is uitdrukkelijk aangegeven dat het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht kan, als daarmee duidelijke meerwaarde ontstaat voor de gemeentelijke regiefunctie. Het veilig stellen van haar woningbouwopgave vraagt om het veilig stellen van de gemeentelijke regiefunctie.

Het voorkeursrecht wijkt duidelijk af van andere actieve instrumenten die de gemeente heeft om grip op grond te krijgen, zoals actieve aankoop en onteigening. De gemeente kiest hier niet voor aangezien het hier nog een open discussie over de toekomstige locaties voor woningbouw betreft .

Zolang een eigenaar geen besluit tot verkoop neemt verandert zijn materiele positie en de mogelijkheden met zijn eigendom niet. Daarbij zijn er veel zekerheden opgenomen om te zorgen dat er een marktconforme prijs tot stand komt. Het voorkeursrecht is dus een reactief recht. Daarnaast gaat de gemeente vooralsnog niet actief over tot aankoop van de gronden omdat de gemeente het voorkeursrecht met een andere intentie vestigt, namelijk het voorkomen van prijsopdrijving en ongewenste ontwikkelingen die de realisatie van de woningbouwopgave kunnen vertragen of onbetaalbaar maken.

Wanneer een eigenaar zelf in staat is de door de gemeente gewenste invulling te realiseren dan komt het niet tot een verkoop van de grond en speelt het voorkeursrecht geen rol.



Tegenargument

1. De gemeente kan verplicht worden tot aankoop van grond

Zodra het voorkeursrecht van toepassing is, krijgt de gemeente het recht van eerste koop. De eigenaar/rechthebbende die zijn recht wenst te vervreemden, moet zijn recht eerst aan de gemeente aanbieden. Indien de gemeente besluit het recht in beginsel te kopen, treedt zij vervolgens in onderhandeling daarover met de rechthebbende.

Na het aanbod tot vervreemding aan de gemeente, moet het college binnen zes weken besluiten of zij overgaat tot aankoop. Besluit het college dat het de gronden in beginsel wil aankopen dan kan op enig moment een aankoopverplichting ontstaan. Een aankoopverplichting kan ontstaan als het college met de vervreemder in onderhandeling is getreden ter bepaling van de vervreemdingsvoorwaarden en de rechtbank bij beschikking een oordeel heeft gegeven over de prijs.

Dit besluit kan daarmee financiële consequenties hebben. In de nota Grondbeleid is de mogelijkheid gegeven om een dergelijke zogenaamde strategische aankoop te doen. Ziet het college van de aankoop af of beslist zij buiten de genoemde termijn (en dus te laat) om in beginsel tot aankoop over te gaan, dan is de rechthebbende vrij om zijn recht onder dezelfde voorwaarden aan een derde te verkopen gedurende een periode van drie jaar.

Risico's

De procedure rond de vestiging van een voorkeursrecht kent geen aanvullende risico's voor de gemeente

De vestiging van een voorkeursrecht kan door de rechtstreeks betrokkenen wel als een aanzienlijke inbreuk op haar eigendomsrecht worden ervaren. Zoals hierboven uitgewerkt is deze inbreuk relatief (geen gedwongen verkoop en een marktconforme waardering) maar dit vergt wel een heldere communicatie naar de betrokkenen.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Vestigingsprocedure

De vestiging van een voorkeursrecht bestaat uit twee momenten:

1. *Voorlopige aanwijzing door het college op basis van artikel 6 Wvg.*

Het besluit tot voorlopige aanwijzing is op 25 augustus 2020 door het college genomen. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening, tenzij de raad vóór die tijd besluit de gronden aan te wijzen op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg.

2. *Aanwijzing door de raad op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg.*

Het besluit tot deze aanwijzing ligt nu voor. Deze aanwijzing vervalt na drie jaar van rechtswege, tenzij vóór die tijd een structuurvisie (omgevingsvisie) of bestemmingsplan (omgevingsplan) is vastgesteld.

Het voorkeursrecht wordt in eerste instantie gevestigd voor een periode van 3 jaar. Binnen deze periode moet de gemeente middels een planologisch besluit (structuurvisie/omgevingsvisie, bestemmingsplan/omgevingsplan) haar intenties duidelijk



gemaakt hebben anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Indien besloten wordt de locaties op te nemen in de structuurvisie/omgevingsvisie geldt vervolgens een periode van 3 jaar waarbinnen een bestemmingplan/omgevingsplan moet worden vastgesteld. Na het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan geldt het voorkeursrecht voor een periode van 10 jaar.

Zienswijzen

Belanghebbenden, waaronder de eigenaren en beperkt gerechtigden van percelen in het (toekomstige) plangebied, zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen tegen het onderhavige voorgenomen raadsbesluit.

Er is gedurende de zienswijzetermijn één zienswijze ingediend door eigenaren/beperkt gerechtigden van de percelen in het (toekomstige) plangebied. Deze zienswijze heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het aanwijzingsbesluit. Het betreft een kleine aanpassing in de aan te wijzen gronden bij de locatie ten noordwest van de kern Achterveld. Door deze aanpassing wordt de begrenzing van de aan te wijzen gronden logischer in het terrein zonder afbreuk te doen aan het zoekgebied.

Bezwaar en beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken, te rekenen vanaf terinzagelegging, tegen het raadsbesluit bezwaar maken en (hoger) beroep instellen. Gelet op de korte looptijd van een voorlopige voorkeursrecht, geldt dat bezwaar of beroep tegen het collegebesluit van rechtswege mede wordt geacht te zijn gericht tegen het onderhavige raadsbesluit.

Communicatie

De bekendmaking van het besluit en bekendmaking van de terinzagelegging vindt op grond van artikel 7 Wvg plaats in de Staatscourant nadat het besluit door uw raad is genomen. Publicatie zal op 13 november 2020 plaatsvinden. Op 14 november 2020, de dag na deze publicatie, treedt het besluit in werking.

Ook wordt de aanwijzing gepubliceerd op de gemeentepagina in de lokale krant en op de gemeentelijke website. Eigenaren en beperkt gerechtigden ontvangen een aangetekende brief met kennisgeving van het besluit en informatie over de betekenis van de aanwijzing. Het indienen van bezwaar tegen het raadsbesluit behoort tot de mogelijkheden. Het besluit tot aanwijzing en de daarbij behorende bijlagen worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Leusden.

Het aanwijzingsbesluit geldt als een beperkingenbesluit, dat op grond van artikel 15 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving in de openbare registers aangeboden moet worden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Bijlagen

- perceellijst
- kadastrale kaart
- publicatietekst Staatscourant en Gemeentebled
- (concept-)brief aan belanghebbende met bijlage (zakelijke beschrijving)
- Nota van Zienswijzen



Ter inzage liggende stukken:
- raadsbesluit aanwijzing met bijbehorende bijlagen

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2020, nummer: L 260595,
- gelet op het collegebesluit van 25 augustus 2020 betreffende de voorlopige aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg),
- en op het bepaalde in artikel 2 juncto 5 van de Wvg,

b e s l u i t:

1. Op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg gronden in **Leusden** aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft negen percelen gelegen in **Leusden ten zuiden van de wijk Tabakssteeg** zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale kaart (kaartnummer 2020/083) en perceellijst met daarop de aan te wijzen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 12 november 2020. Deze gronden zijn thans agrarisch en als natuur in gebruik conform de vigerende (agrarische en natuur) bestemming. Aan deze gronden wordt een, nader bij structuurvisie (omgevingsvisie) en bestemmingsplan (omgevingsplan) uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten 'wonen'. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na de datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie (omgevingsvisie), bestemmingsplan (omgevingsbesluit) of inpassingsplan is vastgesteld. De betrokken percelen zijn niet eerder aangewezen in het kader van de Wvg.
2. Op grond van artikel 2 juncto 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) gronden in **Achternveld** aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft twee percelen gelegen in **Noordoostzijde Achternveld**, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale kaart (kaartnummer 2020/081) en perceellijst met daarop de aan te wijzen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 12 november 2020. Deze gronden zijn thans agrarisch in gebruik conform de vigerende (agrarische) bestemming. Aan deze gronden wordt een, nader bij structuurvisie (omgevingsvisie) en bestemmingsplan (omgevingsplan) uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten 'wonen'. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na de datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie (omgevingsvisie), bestemmingsplan (omgevingsbesluit) of inpassingsplan is vastgesteld. De betrokken percelen zijn niet eerder aangewezen in het kader van de Wvg.
3. Op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg gronden in gronden in **Achternveld** aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft een perceel gelegen in **Noordwestzijde Achternveld**, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale kaart (kaartnummer 2020/082) en perceellijst met daarop de aan te wijzen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 12 november 2020. Deze gronden zijn thans agrarisch in gebruik conform de vigerende (agrarische) bestemming. Aan deze gronden wordt een, nader bij structuurvisie (omgevingsvisie) en bestemmingsplan (omgevingsplan)



uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten 'wonen'. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na de datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie (omgevingsvisie), bestemmingsplan (omgevingsbesluit) of inpassingsplan is vastgesteld. De betrokken percelen zijn niet eerder aangewezen in het kader van de Wvg.

4. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 25 augustus 2020 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt zodra dit raadsbesluit in werking treedt.
5. Binnen drie jaar na de aanwijzing op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg een structuurvisie (omgevingsvisie) vast te stellen en de ontwikkeling van het (toekomstige) plangebied nader vorm te geven.
6. De uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 12 november 2020

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter