



Raadsvoorstel

Zaaknummer	175857
Datum raadsvergadering	3 oktober 2024
Portefeuillehouder	G.J. Bouwmeester
Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 9 juli 2024 inhoudende een besluit van het college tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet;
2. Op basis van artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op een perceel ten zuiden van de wijk Tabakssteeg, zoals vermeld op de bij deze voorkeursrechtbeschikking behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van het perceel, de grootte daarvan alsmede de naam van de eigenaar en de eventuele beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster naar de stand van 2 oktober 2024. Het perceel is op dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden. De (niet-agrarische) toegedachte functie conform de Omgevingsvisie Gemeente Leusden, zoals vastgesteld door de raad op 28 september 2023, is wonen. Het huidige gebruik wijkt dus af van de toegedachte (niet-agrarische) functie. Het voornemen is de functie nader uit te werken in een omgevingsplan. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan ervan (derhalve op: 4 oktober 2027; drie jaar na inschrijving in de openbare registers), tenzij voor dat tijdstip een omgevingsplan is vastgesteld.
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 9 juli 2024 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
4. Voor het perceel waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaar en beperkt gerechtigden; en
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>); en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.



Aanleiding

De gemeente Leusden heeft een aanzienlijke opgave op zich genomen voor de woningbouw na 2025. De ambities van de gemeente zijn uitgewerkt in de Omgevingsvisie Leusden, vastgesteld door de raad op 28 september 2023. Ingezet wordt op een gevarieerd en compleet woningaanbod. Het nieuwe woningaanbod zal worden gerealiseerd door een mix van binnenstedelijk verdichten en buitenstedelijk bouwen. In het buitengebied bouwen is nodig omdat er binnen de kernen niet voldoende ruimte is voor een blijvende groei. Daarvoor zijn nieuwe woningbouwlocaties nodig. In dat kader is een drietal zoekgebieden opgenomen in de Omgevingsvisie Gemeente Leusden, waaronder het gebied ten zuiden van de wijk Tabaksteeg in Leusden.

De gemeente heeft bij de vaststelling van de zoekgebieden woningbouw 2025 op de betrokken percelen een voorkeursrecht gevestigd met uitzondering van het perceel aan de noordzijde van het zoekgebied Tabaksteeg Zuid. Met de eigenaar van dit perceel waren door de gemeente al afspraken gemaakt voor een zogenaamde Buitenplaats ontwikkeling. Het college heeft in 2017 een principebesluit genomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze ontwikkeling niet nodeloos te frustreren is indertijd besloten geen voorkeursrecht te vestigen op dit perceel. De gemeente heeft inmiddels geconstateerd dat de ontwikkeling niet meer aansluit bij de door haar voorgestane integrale ontwikkeling voor het zoekgebied "Tabaksteeg Zuid". Dit is ook in overeenstemming met de wensen van de Raad bij de vaststelling van de zoekgebieden woningbouw 205. De gemeente heeft op 8 november 2023 aan de eigenaar meegedeeld dat wat de gemeente betreft de ontwikkeling van een buitenplaats geen doorgang meer zal vinden en dat het perceel onderdeel zal uit maken van de totaal ontwikkeling Tabaksteeg Zuid.

De planvorming rondom de invulling van "Tabaksteeg Zuid" is inmiddels in een dusdanig stadium, onder meer door de vaststelling van de Kaders en Randvoorwaarden op 14 april 2024, dat de gemeente wil voorkomen dat het perceel alsnog in handen van een derde komt die zou kunnen profiteren van de aanwijzing als zoekgebied woningbouw. 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

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 9.7 van de Omgevingswet van toepassing is. De aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd en de beperkt gerechtigden, wanneer zij hun (recht op het) eigendom willen vervreemden, dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Een aantal rechtshandelingen is uitgezonderd van deze verplichting, zoals verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop (artikel 9.8 tot en met 9.10 Omgevingswet). Door de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht wordt voorkomen dat op het perceel alsnog 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. Het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrecht wordt gevestigd.



Argumenten

1.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid de invloed van derden op de ontwikkeling van Tabaksteeg Zuid 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 de beoogde (niet-agrarische) functie afwijkt van het huidige gebruik

Het aan te wijzen perceel (zoals aangeduid op bijgevoegde perceellijst) is thans agrarisch in gebruik conform de vigerende bestemming Groen met wijzigingsbevoegdheid naar Buitenplaats. Gelet op de woningbouwopgave van de gemeente Leusden en de uitgevoerde verkenning wordt hier een niet-agrarische functie aan toegedacht, namelijk 'Wonen', zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gemeente Leusden. Het bestaande gebruik wijkt aldus af van de toegedachte functie.

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 veranderen zijn materiële 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 het 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. Vestiging door het college op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet

Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan, tenzij de raad vóór die tijd besluit de gronden aan te wijzen op basis van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet. Het besluit tot vestiging door het college is op 9 juli 2024 genomen.

2. Aanwijzing door de raad op basis van artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet

Binnen drie maanden na het ingaan van het door het college gevestigde voorkeursrecht, dient de raad een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet. Dit voorkeursrecht vervalt na drie jaar van rechtswege, tenzij voor het verstrijken van die termijn de functie zoals toegedacht in de Omgevingsvisie en op grond waarvan het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in een Omgevingsplan. Het huidige gebruik (agrarisch), wijkt af van de in de Omgevingsvisie toegedachte functie (woningbouw).



Het voorkeursrecht wordt in eerste instantie gevestigd voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode moet de gemeente de toebedachte functie nader hebben uitgewerkt in een Omgevingsplan, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Zodra de functie nader is uitgewerkt in het Omgevingsplan, geldt het voorkeursrecht voor een periode van vijf jaar. De raad kan besluiten het voorkeursrecht nog eens met vijf jaar te verlengen. In totaal is de maximale geldingsduur van het voorkeursrecht dan 13 jaar en drie maanden (drie maanden + drie jaar + vijf jaar + vijf 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.

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 beschikking wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan de eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden. Tevens wordt de beschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Daarvan wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Door inschrijving in de openbare registers treedt het voorkeursrecht in werking.

Omdat deze voorkeursrechtbeschikking van het college van rechtswege vervalt binnen drie maanden na de inwerkingtreding, dient de gemeenteraad het voorkeursrecht binnen die termijn te bestendigen. De gemeenteraad dient binnen drie maanden na inschrijving van het voorkeursrecht een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 Ow. Om de raad in staat te stellen binnen drie maanden de voorkeursrechtbeschikking te nemen, wordt voorgesteld om de agendacommissie van de raad het raadsvoorstel voor besluitvorming te laten agenderen voor de raadsvergadering van 3 oktober 2024 en de raad via de nieuwsbrief te informeren. Het ontwerp-raadsbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden worden gedurende een termijn van zes weken in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het ontwerp-raadsbesluit naar voren te brengen.

Bijlagen

1. Lijst van betrokken percelen (perceelslijst);
2. Kaart van betrokken percelen (grondtekening);
3. Publicatietekst
4. Concept brief aan rechthebbende.



Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 9 juli 2024, nummer 175857

besluit:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 9 juli 2024 inhoudende een besluit van het college tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet;
2. Op basis van artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op een perceel ten zuiden van de wijk Tabakssteeg, zoals vermeld op de bij deze voorkeursrechtbeschikking behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van het perceel, de grootte daarvan alsmede de naam van de eigenaar en de eventuele beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster naar de stand van 2 oktober 2024. Het perceel is op dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden. De (niet-agrarische) toegedachte functie conform de Omgevingsvisie Gemeente Leusden, zoals vastgesteld door de raad op 28 september 2023, is wonen. Het huidige gebruik wijkt dus af van de toegedachte (niet-agrarische) functie. Het voornemen is de functie nader uit te werken in een omgevingsplan. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan ervan (derhalve op 4 oktober 2027; drie jaar na inschrijving in de openbare registers), tenzij voor dat tijdstip een omgevingsplan is vastgesteld.
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 9 juli 2024 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
4. Voor het perceel waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaar en beperkt gerechtigden; en
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>); en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.



Besloten in de openbare raadsvergadering van 3 oktober 2024

I. Schutte – van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter