

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Energieweg**
Steller/telnr. Petra Vos / 8232 Bijlagen 5

Classificatie	Geheim * Openbaar	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. Kennis te nemen van het besluit van het college van 22 juni 2021 strekkende tot het voorlopig aanwijzen van gronden als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- I. Te;Te concluderen dat een structuurvisie aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en het voorkeursrecht om die reden op grond van artikel 4 Wvg te vestigen
- II. Op grond van artikel 2 jo. artikel 4 Wvg de gronden, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale kaart met nummer GNG-L-136 en de perceelslijst, waarop is vermeld het in de aanwijzing opgenomen perceel, 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 14 september 2021, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
- III. Te concluderen dat de onder III bedoelde gronden niet eerder zijn aangewezen op grond van de Wvg;
- IV. Te concluderen dat het besluit als bedoeld onder III van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld;

Als uw tekst niet meer in dit vak past, klik dan hier voor het vervolg voorgesteld raadsbesluit

Samenvatting

Door middel van het vestigen van de WVG verschaft de gemeente zich voorrang bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. Speculatie wordt daarmee voorkomen. De onderhavige gronden worden voorzien ten behoeve van de ontwikkeling van Suikerunie.

B&W-besluit d.d.: 22 juni 2021

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Vervolg voorgesteld besluitpunten

- V. Het college op te dragen het onder III bedoelde besluit met de daarbij behorende bijlagen en onderbouwing voor een ieder ter inzage te leggen bij het gemeentelijk Loket Bouwen en Wonen, Harm Buitenplein 1 en de terinzagelegging bekend te maken in de Staatscourant, het elektronisch Gemeentebblad, de Groninger Gezinsbode en op de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl;
- VI. Het college op te dragen per aangetekende brief mededeling van de aanwijzing te doen aan de eigenaar van de hiervoor onder III bedoelde gronden;
- VII. Het college op te dragen de aanwijzing als bedoeld onder III binnen vier dagen na de dag van bekendmaking van dat besluit in de Staatscourant in elektronische vorm ter inschrijving in de openbare registers aan het Kadaster aan te bieden;

Aanleiding en doel

Op dit moment is de gemeente druk bezig met de voorbereiding van de stedelijke ontwikkeling op het terrein van de voormalige Suikerunie. Op dat terrein, inmiddels aangeduid als 'De Suikerzijde', kunnen uiteindelijk maximaal 5.000 woningen en aanvullende functies worden gerealiseerd. De eerste ontwikkelingen zullen plaatsvinden in het noordelijk deel van het gebied; het gebied boven het spoor Groningen-Leeuwarden, dichtbij de binnenstad. Op 2 juni 2021 is de structuurvisie De Suikerzijde vastgesteld.

De structuurvisie beslaat eveneens het zuidelijk deel van De Suikerzijde. Ook dat deel zal in de toekomst worden aangewend voor stedelijke ontwikkeling.

De gronden die het betreffen zijn gelegen in het gebied Hoendiep-Zuid, het zuidelijke deel van het bedrijventerrein Hoendiep dat tevens onderdeel uitmaakt van De Suikerzijde. De gronden bevinden zich aan de Energieweg 9c. Voor de precieze aanduiding wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende, en daarvan deel uitmakende, bijlagen. Daartoe behoren een kadastrale kaart en perceellijst waarop de aangewezen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden, zijn weergegeven. De kaart is ingericht met inachtneming van de in het Besluit voorkeursrecht gemeenten opgenomen voorschriften.

Het is, gelet op de toekomstige planologische ontwikkelingen in het gebied waar de betreffende gronden zijn gelegen, van belang om eventuele ongewenste ontwikkelingen op die betreffende locatie tegen te gaan en bij mogelijk toekomstige ontwikkeling de regierol te kunnen behouden. Om die reden wordt voorgesteld op de gronden een voorkeursrecht te vestigen. De Gemeente is reeds overgegaan tot aankoop van diverse panden in het gebied, waaronder het pand aan de Energieweg 9a-b, dat samen met het pand op de aan te wijzen gronden één gebouw vormt, en het naastgelegen pand aan de Energieweg 7-1. Het is van belang dat aan de gemeente ook voor de hier betreffende gronden een voorkeursrecht toekomt.

Kader

Het doel van de Wvg is het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. De aanwijzing heeft niet tot gevolg dat een eigenaar niet langer het hem toekomende eigendomsrecht kan uitoefenen, maar uitsluitend dat hij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen. De gemeente heeft derhalve het recht van eerste koop en kan op die manier de eigendom van de gronden verwerven teneinde deze aan te wenden voor de (toekomstige) planologische ontwikkelingen.

Ingevolge artikel 2 Wvg 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 4 Wvg biedt de mogelijkheid om, in afwijking van artikel 3, een voorkeursrecht te vestigen op gronden die

zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Huidig gebruik en toegedachte bestemming

Om voor aanwijzing in aanmerking te komen moet aan de gronden die zijn begrepen in een Structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

De gronden hebben thans de bestemming ‘bedrijventerrein’ en worden feitelijk ook als zodanig gebruikt. Ter plaatse van de aan te wijzen gronden is het bedrijf Cosis gevestigd, die *de gronden en de daarop gelegen bouwwerken gebruikt voor haar bedrijfsvoering*.

Op 2 juni 2021 is, onder meer voor de hier betreffende gronden, ‘Structuurvisie De Suikerzijde’ (hierna: de Structuurvisie) vastgesteld. De gronden, die zijn gelegen in het zuidelijke deel van het bedrijventerrein Hoendiep, maken onderdeel uit van een op de kaart in de Structuurvisie aangeduide ‘ontwikkelzone’. Uit de tekst van de Structuurvisie volgt dat voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Hoendiep wordt ingezet op herstructurering naar wonen, waarbij mogelijkheden worden gezien voor 500 tot 1.000 woningen. De Structuurvisie biedt daarbij (duidelijke) aanwijzingen voor een toekomstige woonbestemming op de locatie van de betreffende gronden. Uit de Structuurvisie volgt aldus dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan de gronden een woonbestemming wordt toegedacht. Daarmee staat in ieder geval vast dat de toegedachte bestemming van de betrokken percelen niet-agrarisch is, en afwijkt van het bestaande gebruik. Derhalve is voldaan aan de in artikel 3 jo. 4 Wvg genoemde voorwaarden voor het aanwijzen van gronden.

Belangenafweging

Het reeds genoemde algemene belang dat met de aanwijzing is gediend weegt in dit geval zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar van de betreffende gronden. Bij het vestigen van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging heeft immers niet tot gevolg dat een eigenaar niet langer het hem toekomende eigendomsrecht kan uitoefenen, maar uitsluitend dat hij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen.

Daarnaast heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de belangenafweging behoeft te worden betrokken. De Wvg biedt de eigenaar bovendien voldoende waarborgen om zijn grond tegen een reële, aan de markt gerelateerde, prijs aan de gemeente te verkopen. Zo kan de eigenaar het college verzoeken om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven.

Tot slot worden bestaande rechtsverhoudingen in de Wvg voldoende gerespecteerd en biedt de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming.

Voorlopige aanwijzing door het college

Uit artikel 6 Wvg volgt dat het college gronden voorlopig kan aanwijzen. De voorlopige aanwijzing zorgt ervoor dat er een voorbereidingsbescherming tot stand komt, waarmee wordt voorkomen dat de gemeenteraad wordt achterhaald door de feitelijke gang van zaken. De bevoegdheid is opgenomen om te voorkomen dat in een vroeg stadium van de besluitvorming de grondverwerving door de gemeente door snelle aankopen van andere partijen wordt gefrustreerd.

Het college heeft in de vergadering van 22 juni jl. besloten de betreffende gronden voorlopig aan te wijzen. In de Wvg is bepaald dat de maximale duur van een voorlopige aanwijzing drie maanden is na dagtekening van het besluit tot voorlopige aanwijzing. Uw raad moet binnen die termijn een definitief aanwijzingsbesluit nemen, anders vervalt de tijdelijke aanwijzing van rechtswege.

Argumenten en afwegingen

Mogelijke oplossingen:

In de basis is het altijd de insteek van de gemeente om op minnelijke wijze, dus op vrijwillige basis, overeenstemming te bereiken over een aankoop dan wel in dit geval een recht van eerste koop op basis van de marktwaarde.

Met de onderhavige procedure wordt dit voorkeursrecht eenzijdig door de gemeente voor een aantal jaar vastgelegd. De gemeente is dan niet afhankelijk van de bereidwilligheid van de eigenaar om hieraan mee te werken en door de WvG te vestigen heeft de gemeente haar positie veilig gesteld en worden speculatieve aankopen voorkomen.

Eerder is geprobeerd om het perceel te kunnen aankopen. Eigenaar is echter niet bereid of geeft aan niet in staat te zijn alleen met de gemeente te willen onderhandelen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Financiële consequenties

Overige consequenties

Het raadsvoorstel wordt na de zienswijzen termijn aangevuld met de eventuele inhoud van een zienswijze van belanghebbenden.

Vervolg

Terinzagelegging, mededeling en rechtsbescherming

Uit artikel 7 Wvg volgt dat het besluit tot (voorlopige) aanwijzing ter inzage moet worden gelegd. De terinzagelegging moet bekend worden gemaakt in de Staatscourant, in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en op de gebruikelijke wijze. Daarom wordt voorgesteld de terinzagelegging bekend te maken in de Staatscourant, de Groninger Gezinsbode en op de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl. Het tweede lid van artikel 7 Wvg bepaalt dat het college een mededeling van de aanwijzing aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden moet zenden. De mededeling moet een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing bevatten. Uit artikel 5 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten volgt dat schriftelijke mededelingen aan of van de vervreemder worden gedaan bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging.

Belanghebbende kunnen binnen zes weken na bekendmaking van het besluit een bezwaarschrift indienen.

Inschrijving voorkeursrecht

De inschrijving van het voorkeursrecht is geregeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Uit die wet, in samenhang gelezen met (de bijlage bij) het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, volgt dat zowel de aanwijzing van gronden door de gemeenteraad, als de voorlopige aanwijzing van gronden door het college, binnen vier dagen na de dag van bekendmaking van het besluit, ter inschrijving moeten worden aangeboden bij het Kadaster. In de Regeling kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zijn nadere regels gegeven over de wijze van aanlevering. Voorgesteld wordt het college op te dragen voor dit proces zorg te dragen.

Duur en verval van het voorkeursrecht

De maximale duur van een voorlopige aanwijzing is drie maanden na dagtekening van het daartoe strekkende besluit. De raad moet binnen die termijn een definitief aanwijzingsbesluit nemen, anders vervalt de tijdelijke aanwijzing van rechtswege.

Een besluit tot (definitieve) aanwijzing als bedoeld in artikel 4 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld. In dat geval loopt het voorkeursrecht van rechtswege door en hoeft niet in een apart besluit worden bevestigd. Een mededeling van het van rechtswege vervallen van een besluit tot aanwijzing wordt gevoegd bij de ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de eigenaren en beperkt gerechtigden van de gronden.

In artikel 9c Wvg is bepaald dat gronden die zijn aangewezen niet binnen twee jaar na het intrekken van rechtswege vervallen opnieuw kunnen worden aangewezen.

Lange Termijn Agenda

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.