

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Peizerweg**
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);
- II. Te concluderen dat thans geen planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en het voorkeursrecht om die reden op grond van artikel 5 Wvg te vestigen;
- III. Op grond van artikel 2 jo. artikel 5 Wvg de gronden, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale kaart met nummer GNG-R-49 en de perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, 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;
- IV. Te concluderen dat de onder III bedoelde gronden niet eerder zijn aangewezen op grond van de Wvg;
- V. Te concluderen dat het besluit als bedoeld onder III van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, 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

- VI. Voornemens te zijn voor de onder III bedoelde gronden binnen drie jaar na dagtekening van het besluit tot aanwijzing over te gaan tot het vaststellen van een structuurvisie;
- VII. 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;
- VIII. Het college op te dragen per aangetekende brief mededeling van de aanwijzing te doen aan de eigenaar van de hiervoor onder III bedoelde gronden;
- IX. 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. Voor dat gebied is reeds een bestemmingsplan en structuurvisie recent 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 worden aangewezen, en waarop dit raadsvoorstel betrekking heeft, zijn voor een deel omsloten door het terrein van De Suikerzijde. Voor de precieze aanduiding wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende, en daarvan deel uitmakende, bijlagen. Daartoe behoren een kadastrale kaart en perceelslijst 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.

Gelet op de positionering van de gronden ten opzichte van De Suikerzijde zullen die gronden in de toekomst nodig zijn voor het realiseren van planologische ontwikkelingen. Het is voor de gemeente van belang om bij die toekomstige ontwikkeling de regierol te kunnen behouden en eventuele ongewenste ontwikkelingen op de betreffende locatie tegen te gaan. Om die reden is het wenselijk dat de gemeente voorrang wordt verschaft bij de aankoop van de betreffende gronden. Door het vestigen van een voorkeursrecht wordt een dergelijke voorrangpositie verschaft.

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 5 Wvg biedt de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen indien er nog geen bestemmingsplan of

structuurvisie is vastgesteld. De gemeente kan zodoende een alert grondbeleid voeren en inspelen op actuele ontwikkelingen op de markt.

Voor de hier betreffende gronden 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.

Huidig gebruik en toegedachte bestemming

Om voor aanwijzing in aanmerking te komen moet aan de gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik.

De betreffende gronden hebben op dit moment, ten minste gedeeltelijk, de bestemming 'bedrijventerrein'. De gronden worden feitelijk ook voor een groot deel als zodanig gebruikt, doordat het bedrijf Koninklijke *Theodorus Niemeijer B.V.* daar is gevestigd en een groot deel de gronden en de daarop gelegen bouwwerken gebruikt voor haar bedrijfsvoering. Voor de percelen met kadastrale nummers 1626, 3090 en 3409 geldt dat op een deel van die gronden tevens de bestemming 'water' rust. Voor de percelen 3409 en 3090 gaat het slechts om een (zeer) klein gedeelte.

Op het perceel 1626 bevindt zich een klein slootje dat tussen twee bedrijven doorloopt. Een zeer klein deel van dat slootje loopt tevens over het perceel 3090. Voor perceel 1626 geldt verder dat de bestemming 'water' weliswaar een iets groter deel van het perceel beslaat, maar dat ook daar de bestemming 'bedrijventerrein' de overhand heeft.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zullen de gronden in ieder geval afwijken van het gebruik als 'bedrijventerrein' en vermoedelijk (mede) worden aangewend voor het ontwikkelen van verkeerskundige, ecologische, landschappelijke en/of waterverbindingen tussen de verschillende (te ontwikkelen) gebieden. Het realiseren van dergelijke verbindingen is van groot belang om de stadswijken ten noorden van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden te verbinden met het gebied ten zuiden daarvan. Voor het realiseren van dergelijke verbindingen zijn de aangewezen gronden cruciaal. Het is niet ondenkbaar dat de gronden (mede) zullen worden gebruikt voor, of ten behoeve van, andere doeleinden. In ieder geval zullen de gronden een functie krijgen voor de aangrenzende stedelijke gebieden, waarbij het bedrijfsmatige gebruik zal verdwijnen.

Voor het perceel met nummer 1626 en 3090 geldt daarbij dat niet op voorhand ondenkbaar is dat het gedeelte waarop de bestemming 'water' rust, in de toekomst zal worden gebruikt voor het aanleggen van een nieuwe waterverbinding. Met dien verstande dat het kleine slootje dat thans op een deel van die percelen is gelegen, in voorkomend geval zal veranderen in een grote(re) robuuste waterverbinding. Die nieuwe bestemming van die percelen zal aldus, voor het gedeelte bedrijventerrein, volledig wijzigen en voor het gedeeltelijk water ofwel volledig wijzigen ofwel zal het bestaande gebruik worden uitgebreid c.q. geïntensiveerd. Ook bij een dergelijk intensiever gebruik van een bestemming kan van afwijkend gebruik worden gesproken. Voor de bestemming 'water' op het perceel 3409 geldt dat het water aldaar – een relatief kleine vijver – geen waterverbinding is en derhalve als zodanig ook geen verbindende functie heeft (en kan hebben). Reeds om die reden wijkt de toegedachte bestemming af van het huidige gebruik. Denkbaar is dat het betreffende gedeelte zal worden gebruikt voor een verkeerskundige-, ecologische- of landschappelijke verbinding. Ook hiervoor geldt dat niet ondenkbaar is dat de gronden (mede) zullen worden gebruikt voor, of ten behoeve van, andere doeleinden. In ieder geval zullen de gronden een functie krijgen voor de aangrenzende stedelijke gebieden die afwijkt van het huidige gebruik.

Gelet op het voorgaande staat in ieder geval vast dat de toegedachte bestemming van de betrokken percelen niet-agrarisch is, en afwijkt van het bestaande gebruik. Daarmee is voldaan aan de in artikel 3 jo. 5 Wvg genoemde voorwaarde voor het aanwijzen van gronden. Het feit dat thans nog enige onzekerheid bestaat over de toekomstige ontwikkeling op de betreffende gronden staat niet in de weg aan het vestigen van een voorkeursrecht. Uit de jurisprudentie volgt dat aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg inherent is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvoorbereiding kan immers niet op perceelsniveau worden

aangeduid welke bestemming zal worden toegekend. Voorts behoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken percelen duidelijk te zijn of het kan worden ingepast.

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.

Structuurvisie

Volgens de wetgever is het wenselijk dat eigenaren in een gebied vroeg in het proces kunnen zien hoe lang het voorkeursrecht ongeveer zal gelden. Hiertoe is in artikel 5 Wvg bepaald dat de gemeenteraad in het besluit tot aanwijzing moet aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie. Voorgesteld wordt te besluiten dat het voornemen bestaat na het besluit tot aanwijzing over te gaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

Argumenten en afwegingen

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.

In het afgelopen jaar heeft de eigenaar de gemeente regelmatig op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen toen bleek dat het bedrijf wellicht ging sluiten in Groningen. Ambtelijk en bestuurlijk is er een goede relatie met de huidige directie en is er gesproken over het behoud van werkgelegenheid. De directie in Groningen van de eigenaar heeft aangegeven de gemeente Groningen te betrekken bij de vervolgstappen met betrekking tot de werknemers en het vastgoed. Uit de gesprekken met de directie over het vastgoed, hebben wij wel moeten concluderen dat de gemeente er niet zondermeer vanuit kan gaan dat de eigenaar bereid is de locatie aan de Peizerweg te verkopen aan de gemeente Groningen. De economische belangen spelen voor de directie een belangrijke rol waardoor er, naast de gemeente Groningen, meerdere

marktpartijen zullen worden uitgenodigd mee te doen in de verkoopprocedure. Wij hebben daar begrip voor echter vinden de gemeentelijke grip op de gewenste ruimtelijke ordening op deze locatie van zeer groot belang. Daarom vinden wij het gewenst om gebruik te maken van onze publiekrechtelijke mogelijkheden middels het vestigen van het voorkeursrecht.

Met de onderhavige procedure wordt dit voorkeursrecht eenzijdig door de gemeente voor een aantal jaar worden 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. In dit geval ligt dat op de loer omdat eigenaar te kennen heeft gegeven te willen vertrekken uit de stad en zij heeft een makelaar ingeschakeld.

Het voordeel van een minnelijke overeenstemming is, dat dit voor onbepaalde tijd kan worden afgesproken, er maatwerkafspraken gemaakt kunnen worden en de band met de eigenaar beter in stand gehouden kan worden. Het is wel een bedrijf wat 200 jaar in de stad Groningen gevestigd is.

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, het elektronisch Gemeentebled, 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 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, 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. Dit is slechts anders, indien uit de nadien vastgestelde structuurvisie blijkt dat de eerder toegedachte bestemming aan het betrokken perceel is gewijzigd, zodat niet langer wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen van de artikel 3, 4 en 5 Wvg. 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.