

Vervolg voorgesteld besluitpunten

- vii. voornemens te zijn voor de onder IV bedoelde gronden binnen drie jaar na dagtekening van het besluit tot aanwijzing over te gaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan;
- viii. het college op te dragen het onder IV 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 het elektronisch Gemeentebblad, de Groninger Gezinsbode en op de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl;
- ix. het college op te dragen per aangetekende brief mededeling van de aanwijzing te doen aan de eigenaren van en gerechtigden tot de hiervoor onder IV bedoelde gronden;
- x. het college op te dragen de aanwijzing als bedoeld onder IV binnen vier dagen na de dag van bekendmaking van dat besluit in het Gemeentebblad in elektronische vorm ter inschrijving in de openbare registers aan het Kadaster aan te bieden.

Aanleiding en doel

Sinds enkele jaren zijn er capaciteitsproblemen op sportpark Esserberg. Het park zit vol en de voetbalclubs (overwegen) een ledenstop in te voeren. Het korte termijn probleem van het tekort aan trainingscapaciteit is grotendeel opgelost, doordat we afgelopen zomer een natuurgrasveld hebben vervangen door een kunstgrasveld. De wedstrijdcapaciteit kan marginaal groeien door alle natuurgrasvelden te vervangen door kunstgras. Ook de rugbyclub groeit snel, wat op termijn kan leiden tot de vraag naar een 2^e rugbyveld.

In het laatste capaciteitsonderzoek sportaccommodaties (Drijver & Partner 2021) is te lezen dat op de langere termijn een capaciteitsknelpunt in Groningen Zuid wordt verwacht door de groei van Haren. Dit zorgt voor extra sporters in de directe nabijheid van het sportpark. Daarnaast zijn er ook ontwikkelingen binnen het onderwijs. Een uitbreiding van het sportpark, kunnen wij dit ook voor onderwijs als sportvoorziening mogelijk maken.

Op het park kan alleen worden uitgebreid als de tennisbanen verdwijnen van de huidige locatie. Op deze locatie gecombineerd met het “Woltersveld” kan een extra wedstrijdveld(en) worden aangelegd (mogelijk combi voetbal/rugby). Er is geen alternatieve locatie voor de tennisclub op dit moment.

De locatie bevindt zijn in “De Groene Long” waarmee het ook wenselijk is meer ruimte te bieden aan natuurontwikkeling. De komende jaren zal onderzocht moeten worden of en hoe de uitbreiding van het sportcomplex en de natuurontwikkeling zich tot elkaar verhouden en verenigbaar zijn.

De gronden die worden aangewezen, en waarop dit collegevoorstel betrekking heeft liggen aan de achterzijde van het sportpark Esserberg. 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 het huidige sportpark De Esserberg zijn die gronden nodig voor de mogelijke uitbreiding van het sportpark en natuurontwikkeling. Het is voor de gemeente van belang om bij die 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 uitdrukkelijk 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.

Ruimtelijke beleidslijn

De afgelopen decennia zijn in verschillende visies en beleidstukken kaders gesteld hoe om te gaan met het gebied tussen de stad Groningen en Haren. Deze visies en beleid zijn uiteindelijk geland in de Omgevingsvisie en Groenplan Vitamine G. Het benutten en beschermen van de bestaande kwaliteiten en zorgdragen voor cultuurhistorische, natuur- en landschappelijke waarden staan hierbij voorop. Ook in het herindelingsadvies en het bestuursakkoord is bijzondere aandacht geweest voor dit gebied en is o.a. bepaald dat in het overgangsgebied (“De Groene Long”) tussen Groningen en Haren tot tenminste 2040 niet wordt gebouwd.

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 de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. De gronden worden feitelijk als grasland gebruikt.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zullen de gronden in ieder geval afwijken van de bestemming ‘agrarisch met waarden’ en naar alle waarschijnlijkheid worden aangewend voor het uitbreiden van het naastgelegen sportpark en natuurontwikkeling. De nieuwe bestemming van die percelen zal aldus wijzigen van de huidige bestemming.

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.

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 1 maart 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.

Zienswijze(n) / bezwaarschrift

Belanghebbenden konden tegen het ontwerp raadsbesluit van 1 maart jl. een zienswijze indienen. Hiervan is door drie eigenaren gebruik gemaakt en twee zienswijzen zijn ingediend door niet rechthebbenden op de percelen. De inhoud van de zienswijzen geeft geen aanleiding om het ontwerp besluit te herzien. De weerlegging van de zienswijzen staat in de nota zienswijzen. Er is een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit van 1 maart jl. – deze wordt behandeld door de commissie bezwaarschriften. Het bezwaarschrift zal mede gericht zijn tegen het door de raad te nemen besluit, maar voor nu geen aanleiding om een ander besluit te nemen.

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 aangeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie. Voorgesteld wordt te besluiten dat er geen 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 dit geval is er echter geen tijd om met de eigenaar in overleg te treden omdat het (grootste) perceel reeds te koop is aangeboden. Gelet daarop is het van belang z.s.m. een voorkeursrecht te vestigen. Inmiddels is de gemeente door de makelaar benaderd om een oriënterend gesprek te hebben over eventuele verkoop van een perceel.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het voornemen tot vestigen van de Wvg heeft gezorgd voor veel vragen van diverse aard. Naast 3 zienswijzen van eigenaren van de percelen zijn er ook vragen van Groen Links gekomen, van de Stichting Landelijke Gebied Haren en van een inwoner van de gemeente. De zienswijzen van de eigenaren zijn behandeld in de nota zienswijzen.

De andere vragen kunnen kort samengevat worden door zorgen over de gedachte bestemming in relatie tot door de gemeente vastgestelde beleidsdocumenten over het onderhavige gebied "de Groene Long". In de beleidsstukken en beheersverordening is het kader gegeven over de begrenzing van het gebied, de waarden die het gebied herbergt en het bijbehorende gebruik. "De Groene Long" is een groter gebied dan alleen de onderhavige percelen.

Het is niet duidelijk of het realiseren van bijvoorbeeld een extra sportveld volgens de bedoeling van het bestuursakkoord onder “het niet bebouwen” valt. Overigens is het geenszins de bedoeling om dit gebied te bebouwen, maar wordt juist aanvullend aan sport nadrukkelijk ingezet op versterking van de natuur ter plekke. De komende periode / jaar zullen de mogelijkheden voor deze ruimtelijke uitwerking nader worden onderzocht en zal duidelijk moeten worden in hoeverre sport en natuur met elkaar te verenigen zijn in dit gebied. Pas dan zal er ook daadwerkelijk sprake zijn van het voorleggen van een “ruimtelijk besluit” aan de gemeenteraad. De Wvg is nadrukkelijk geen eerste stap in een dergelijke planologische procedure.

Wethouders Van der Schaaf en Broeksma hebben 4 april jl. een gesprek gehad met vertegenwoordigers van de stichting. Dit was een constructief overleg waarop is afgesproken dat het college de motivering van de toegedachte bestemming aanvult met natuurontwikkeling.

Financiële consequenties

nvt

Overige consequenties

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 het Gemeenteblad, 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 het Gemeenteblad, 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. 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

nvt

**Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,**

**burgemeester,
Koen Schuiling**

**secretaris,
Christien Bronda**

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.