

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	24 november 2020
Versie	1
Agendapunt	17
Naam rapporteur	M.T. Derks-Halman
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	J. Huizing
Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
Voorgesteld besluit	<p>1. Op grond van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende percelenlijst, 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 van 26 oktober 2020 de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende kadastrale tekening d.d. 6 oktober 2020 met nummer 20.046-02, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het betreffen 21 (gehele) percelen gelegen in het gebied Holwert Midden in Coevorden die thans voornamelijk in gebruik zijn conform de vigerende 'Bedrijventerrein' bestemming. Aan deze gronden wordt een nader bij structuurvisie en bestemmingsplan uit te werken, niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten 'Maatschappelijk' (voor zeven percelen en één perceel ten dele) of 'Gemengd' (voor dertien percelen en één perceel ten dele). Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na datum van dit raadsbesluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (onder de Omgevingswet: omgevingsvisie, omgevingsplan of programma) is vastgesteld. De percelen zijn niet eerder aangewezen in het kader van de Wvg.</p> <p>2. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 26 oktober 2020 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit in werking treedt.</p> <p>3. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze door het besluit bekend te maken in de Staatscourant, in de plaatselijke krant (Coevorder Courant), op de website van de gemeente, op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis, binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en bovendien de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief in kennis te stellen van dit besluit en de gevolgen daarvan.</p>

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel van het college inzake Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen Holwert Midden (aanwijzing van gronden op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg)

Inleiding

Coevorden heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de invulling en uitstraling van de stad. Bedrijventerrein Holwert-Zuid en het stationsgebied zijn grootschalig aangepakt. Op Holwert-Zuid zijn supermarkten en overige detailhandel gerealiseerd. Deze ontwikkeling liep parallel aan de vernieuwing van het stationsgebied. Een tunnel onder het spoor verbindt het centrum van Coevorden met Holwert-Zuid en Holwert-Midden. Bedrijventerrein Holwert-Midden, waar volgens het huidige bestemmingsplan bedrijvigheid is toegestaan voor categorie 3.1, 3.2 en 4.1 bedrijven, kampt onder andere met leegstaande bedrijfsruimten en braakliggende terreinen. Holwert-Midden heeft een flinke opwaardering nodig die aansluit bij de vernieuwingsslag van het stationsgebied en Holwert-Zuid. Hierbij is ook een andere bestemming van dit gebied denkbaar, zoals maatschappelijk en/of gemengd.

Specifieke aanleiding voor een mogelijke aanpassing van de huidige bestemming is de verkenning naar toekomstscenario's voor De Nieuwe Veste, waarbij ook vernieuwing van de huisvesting een belangrijk onderdeel is. De gemeente heeft de zorgplicht voor adequate huisvesting van het voortgezet onderwijs. Voor het scenario nieuwbouw op een nieuwe locatie is een locatieverkenning uitgevoerd, waarbij Holwert Midden als mogelijke vestigingsplek is aangemerkt voor De Nieuwe Veste. Vestiging van een middelbare school kan een belangrijke bijdrage leveren door als vliegwiel een gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Een nieuw schoolgebouw doet iets voor de omgeving. Een school voor voortgezet onderwijs is een belangrijke basis voor het aantrekken van andere ontwikkelingen. Een sterke en goed bereikbare onderwijsvoorziening die open staat voor samenwerking, kan nieuwe functies aantrekken naar Coevorden. Ook de verbetering van de spoorverbinding met Duitsland kan een impuls geven aan nieuwe ontwikkelingen nabij het station.

De in het gebied Holwert Midden gelegen gronden zijn slechts voor een deel in eigendom van de gemeente. Om de ontwikkeling in dit gebied onder regie van de gemeente eventueel te kunnen realiseren, zal de gemeente grond moeten verwerven. In de scenariostudie is gekeken naar percelen die grenzen aan de percelen van de gemeente en die een zichtlocatie hebben vanaf de spoorzijde.

Voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Teneinde de regierol van de gemeente te versterken en potentieel onwenselijke ontwikkelingen te voorkomen, deze locatie daadwerkelijk als optie te kunnen verkennen voor De Nieuwe Veste en hierin alle openheid over te kunnen spreken, is het gewenst dat de gemeente op de gronden in het gebied een voorkeursrecht vestigt op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de percelen waarop het recht is gevestigd. Door toepassing van de Wvg kan de gemeente een betere regierol vervullen bij de realisatie van de gewenste ontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Het college heeft op 26 oktober 2020 op grond van artikel 6 Wvg een voorlopig voorkeursrecht gevestigd voor de duur van maximaal drie maanden. Dit voorkeursrecht loopt tot en met 26 januari 2021. Artikel 6 Wvg voorziet erin dat gronden voorlopig door het college kunnen worden aangewezen, mits bij het hiertoe strekkende besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Aan de aan te wijzen gronden, in totaal betreft het twintig percelen, wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht, namelijk 'maatschappelijk' of 'gemengd'. Daarmee wijkt de toegedachte bestemming af van het huidige gebruik van de aan te wijzen gronden. De huidige bestemming van de aan te wijzen gronden is 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (vier percelen), 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (vijftien percelen) of 'bedrijf tot en met categorie 4.1' (één perceel). Vier percelen hebben deels ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport' en op één perceel bevindt zich een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg.

Om de voorkeursbescherming na de termijn van drie maanden te laten voortduren ('bestendigen') is nodig dat de raad binnen deze termijn besluit tot aanwijzing van de gronden. De wettelijke grondslag voor de aanwijzing door de raad is - naast artikel 2 Wvg - artikel 5 Wvg. Artikel 5 Wvg voorziet erin dat gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming, worden aangewezen. De betreffende gronden zijn niet opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie. De bestemming moet nog worden uitgewerkt in

een structuurvisie en vervolgens in een bestemmingsplan. Het gaat derhalve om aanwijzing op grond van artikel 5 Wvg. De percelen zijn niet eerder aangewezen in het kader van de Wvg.

Aan te wijzen gronden

Het vestigen van het voorkeursrecht op de aangegeven gronden draagt bij aan ontwikkeling van het gebied en aan de mogelijkheid om adequate en bereikbare huisvesting voor onderwijs te realiseren in dit gebied. De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht is gewenst op de (gehele) percelen kadastraal bekend als gemeente Coevorden, sectie D, nummers:

- voor de toegedachte bestemming 'maatschappelijk': 3250, 4842, 4882 (deels, 7.025 m²), 4944, 4945, 5009, 5010, 5011;
- voor de toegedachte bestemming 'gemengd': 4454, 4455, 4775, 4791, 4792, 4878, 4879, 4880, 4881, 4882 (deels, 15.694 m²), 4883, 4884, 5012, 5013.

Rekening houdend met de ruimtelijke mogelijkheden, zichtlocatie vanaf het spoor, een bereikbare ontsluiting en de gewenste invulling van het (omliggende) gebied, is het aangewezen gebied gekaderd. Het aan te wijzen gebied is ruim genoeg om de beoogde ontwikkeling(en) te kunnen realiseren. Mogelijk is verwerving van het gehele aangewezen gebied niet gewenst of nodig, maar dat is mede afhankelijk van nader onderzoek en de uitwerking in een structuurvisie en/of bestemmingsplan. Aanwijzing van gronden die zijn gelegen in directe nabijheid van het aangewezen gebied is niet realistisch met het oog op de beoogde ontwikkeling. Er wordt geen voorkeursrecht gevestigd op gronden die voor de beoogde ontwikkeling niet kunnen/zullen worden verworven.

Argumenten

1. De vestiging van de Wvg geeft de gemeente een sterke positie bij verwerving

We verkennen al langere tijd op welke locaties huisvesting voor De Nieuwe Veste mogelijk is. Vestiging van het voorkeursrecht op genoemde gronden draagt bij aan het nemen van regie op de gewenste ontwikkeling en om daarin optimale keuzevrijheid te hebben.

Door de vestiging van een voorkeursrecht verwerft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van de verwerving van (rechten op) de gronden in het voorkeursgebied. Daarmee kan de gemeente beter sturen op een mogelijke herontwikkeling of bestemmingsplanwijziging van dit gebied. Met het vestigen van een voorkeursrecht kan ook het scenario voor verplaatsing van De Nieuwe Veste naar dit gebied volledig en in alle openheid verkend worden en wordt de positie van de gemeente versterkt om dit scenario eventueel ook uit te kunnen voeren. Vestiging van het voorkeursrecht op genoemde gronden draagt bij aan het nemen van regie op de gewenste ontwikkeling en om daarin optimale keuzevrijheid te hebben. Daardoor behoudt de gemeente maximale regie bij de ontwikkeling en invulling van het gebied. Als de grondeigenaar of beperkt gerechtigde van onroerende zaken binnen het aangewezen gebied zijn (recht op de) onroerende zaak wil verkopen ('vervreemden'), moet hij/zij (het recht op) de grond eerst aanbieden aan de gemeente.

Een aantal rechtshandelingen is overigens uitgezonderd van deze verplichting, zoals verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop (artikel 10 lid 2 Wvg). De aanwijzing betekent dus niet dat de eigenaar verplicht wordt om zijn eigendom te verkopen. Alleen indien een rechthebbende zijn eigendom of beperkt recht wil overdragen, is hij/zij verplicht om dat recht eerst aan de gemeente aan te bieden. Na een aanbod tot vervreemding aan de gemeente moet het college binnen zes weken besluiten of zij in beginsel (tegen een nader overeen te komen prijs) wil overgaan tot aankoop. 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.

Indien het college wel tijdig een beginselbesluit tot aankoop neemt, dient het vervolgens in onderhandeling daarover te treden met de rechthebbende. Kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen of vindt de rechthebbende het onderhandelingsproces te lang duren, dan heeft de rechthebbende de mogelijkheid om het college te vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs (de werkelijke waarde) te geven. Indien het college niet of niet tijdig een verzoekschrift bij de rechtbank indient, of wanneer het college het verzoek weer intrekt voordat de rechtbank een beschikking heeft gegeven, is de rechthebbende gedurende drie jaren vrij om aan een derde te vervreemden. Indien de gemeente wel tijdig een verzoek tot prijsvaststelling indient, benoemt de rechtbank een of meer deskundigen die een advies over de prijs geven. Binnen zes maanden na het verzoek dient de rechtbank de prijs vast te stellen in een beschikking, maar die termijn wordt vaak niet gehaald. Vervolgens is het aan de rechthebbende om te beslissen of hij wil vervreemden tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. Daarvoor heeft hij/zij drie maanden te tijd.

2. Het vestigen van de Wvg gaat speculatie en ongewenste ontwikkelingen tegen

Het is van belang dat speculatie en ongewenste ontwikkelingen (door de gronden in het gebied te verkopen dan wel daarop een opstalrecht te vestigen) in het gebied zoveel mogelijk worden tegengegaan.

3. Zonder raadsbesluit vervalt het voorkeursrecht van rechtswege

De aanwijzing op grond van het collegebesluit geldt op grond van artikel 6 Wvg voor een termijn van maximaal drie maanden. Binnen deze termijn moet het besluit van uw raad tot aanwijzing ingevolge artikel 2 juncto 5 Wvg in werking treden, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 2 juncto 5 Wvg door uw raad vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij vóór dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit (of onder de Omgevingswet een omgevingsvisie, omgevingsplan of programma) is vastgesteld.

Opmerkingen

1. Zienswijzen

Bij de voorbereiding van een aanwijzing speelt artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een rol. Dit artikel verplicht een gemeente om, voordat zij een beschikking geeft waartegen een belanghebbende, die de beschikking niet heeft aangevraagd, naar verwachting bedenkingen zal hebben, die belanghebbende in de gelegenheid te stellen zijn zienswijze naar voren te brengen, als de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen en die gegevens niet door de belanghebbende zijn verstrekt.

Artikel 4:11, onder a en c, Awb biedt de mogelijkheid om in bepaalde gevallen toepassing van de hoorplicht van artikel 4:8 achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij of de vereiste spoed zich er tegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt als de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Deze situatie doet zich bij uitsteking voor bij de voorlopige aanwijzing tot voorkeursrechtgebied krachtens een collegebesluit op grond van artikel 6 van de Wvg.

De uitzondering van artikel 4:11 Awb is niet aan de orde bij de bestendiging van het voorkeursrecht door de raad. De rechthebbenden zijn gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren brengen over het voorgenomen raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht. De eventuele ingebrachte zienswijzen zullen in een memo aan het raadsvoorstel worden toegevoegd. Als de zienswijzen hiertoe aanleiding geven, wordt het raadsvoorstel aangepast.

2. Tegen het Wvg besluit kunnen bezwaren worden ingediend

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de aanwijzing. In dat geval is een (bestuursrechtelijke) procedure aan de orde. Bezwaar maken is alleen mogelijk tegen de vestiging van het voorkeursrecht en de daarmee samenhangende verplichting om (het recht op) de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Er kan nog geen bezwaar gemaakt worden tegen het scenario om op deze locatie mogelijk nieuwbouw voor De Nieuwe Veste te realiseren. Dat kan pas in de toekomstige bestemmingsplanprocedure.

3. Structuurvisie

Na het raadsbesluit geldt het voorkeursrecht voor drie jaar. Binnen deze termijn moet er, conform de Wvg, een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan (of onder de Omgevingswet een omgevingsvisie, omgevingsplan of programma) zijn vastgesteld, anders vervalt het voorkeursrecht. Bij realisatie van nieuwbouw in het genoemde voorkeursgebied zal voor meerdere percelen het bestemmingsplan moeten worden herzien. Volgens de Wvg moet in het besluit expliciet aangegeven worden of er een structuurvisie wordt vastgesteld. Voor de aan te wijzen percelen binnen het gebied Holwert Midden wordt een afzonderlijke structuurvisie vastgesteld.

Kosten, baten, dekking

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft geen directe financiële consequenties. In geval van een mogelijke aanbieding van gronden waarop een voorkeursrecht rust, zal het college moeten besluiten of de gemeente de gronden zal aankopen. Als de gemeente daartoe besluit en zij bereikt geen overeenstemming met de grondeigenaar, is het mogelijk dat de grondeigenaar de gemeente verzoekt om de prijs voor de gronden door de rechtbank te laten vaststellen.

Als de gemeente besluit gronden te verwerven, betreffen dat eenmalige kosten. De gemeente Coevorden schrijft niet af op gronden. De betreffende gronden die in het kader van een

gebiedsontwikkeling worden verworven, worden opgenomen in een grondexploitatie. In deze exploitatie wordt de aanschafprijs (deels) terugverdiend door verkoop van gronden. Bij een eventuele verwerving van grond voor huisvesting van onderwijs is dat echter niet het geval. Het beschikbaar stellen van grond voor vervangende nieuwbouw van een school hoort bij de gemeentelijke verantwoordelijkheid. Voor deze kosten is in de begroting nu geen voorziening begroot.

Aanpak, uitvoering en communicatie

Publicatie en mededeling eigenaren en gerechtigden

Het raadsbesluit zal conform wettelijk voorschrift worden gepubliceerd in de Staatscourant, in de plaatselijke krant Coevorder Courant en op de gemeentelijke website. Het raadsbesluit wordt bovendien ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Voorts ontvangt iedere eigenaar en/of beperkt gerechtigde een kennisgeving, afschriften van het raadsvoorstel en raadsbesluit, inclusief een percelenlijst, de kadastrale tekening en een uitleg van de Wvg als bijlagen.

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.

Bezwaar en beroep

De eigenaar of beperkt gerechtigde kan binnen zes weken, te rekenen vanaf terinzagelegging, bezwaar maken tegen het besluit tot aanwijzing. Na de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende eventueel beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien al bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat onderhavig besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen onderhavig besluit van de gemeenteraad.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan - bij een spoedeisend belang - tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter.

Bijlagen

- a. Collegebesluit tot voorlopige aanwijzing;
- b. Concept-raadsbesluit (volgende pagina);
- c. Kadastrale tekening (maakt deel uit van het besluit);
- d. Percelenlijst (maakt deel uit van het besluit);
- e. Publicatietekst;
- f. Conceptbrieven aan eigenaren en/of beperkt gerechtigden na raadsbesluit.

Samenvatting

In verband met de gewenste gebiedsontwikkeling en de zorgplicht voor realisatie van adequate en bereikbare huisvesting van onderwijs, is de vestiging van een voorkeursrecht gewenst. Hierdoor kan de gemeente een actieve rol nemen bij het verwerven van de gronden in het beoogde ontwikkelingsgebied. De vestiging van voorkeursrecht geeft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van de verwerving van (rechten op) de gronden in het voorkeursgebied. Het besluit voorziet in de vestiging van een voorkeursrecht op basis van artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

B.M. de Vries

B.J. Bouwmeester