

Raadsavond	@@@
Zaaknummer	1000500
Portefeuillehouder	Mark Veldhuizen
Vorbereid door	Cluster Beheer & Projecten
Onderwerp	Verlenging voorkeursrecht Braassemerland

Beslispunten

1. De aanwijzing met het gemeentelijke voorkeursrecht voor de percelen, zoals opgenomen in de bijlage 'Percelenlijst Voorkeursrecht Braassemerland' te verlengen met een wettelijke periode van vijf jaar, op grond van artikel 9.4 lid 1 Omgevingswet;
2. Te concluderen dat de planologische basis van dit verlengingsbesluit het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019' is;
3. Te concluderen dat onderhavig besluit van rechtswege verval na 5 maart 2032;
4. Dit besluit te publiceren op de daarvoor voorgeschreven wijze;
5. De eigenaren en overige zakelijk gerechtigden van de aangewezen percelen van het besluit in kennis te stellen.
6. Het voorkeursrecht pas na zorgvuldige afweging en afstemming in te zetten.

Wat willen we bereiken

Het doel van dit voorstel is de duur van het gemeentelijk voorkeursrecht voor de in de bijlage "Percelenlijst" genoemde percelen in het deelgebied Waterpark Braassemerland met een wettelijke periode van vijf jaar te verlengen tot en met 5 maart 2032, om:

1. De regie over de gebiedsontwikkeling bij de gemeente (en samenwerkingspartners) te behouden en een goede ruimtelijke ordening te garanderen;
2. Te voorkomen dat er ruimte ontstaat voor grondspeculatie, zodat de gronden betaalbaar blijven en hierdoor geen negatief effect ontstaat voor de grondexploitatie;
3. Recht te doen aan de afspraken die zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst met de marktpartijen (samengebracht in de VOF Braassemerland);
4. Recht te doen aan het eerder door raad genomen besluit van 21 februari 2021 om het voorkeursrecht pas te doen vervallen op 28 mei 2029 in plaats van per 5 maart 2027;

Samenvatting

De raad wordt gevraagd om op grond van de Omgevingswet het gemeentelijk voorkeursrecht voor de gronden in fase 7–10 van Braassemerland (Waterpark) met vijf jaar te verlengen. Het voorkeursrecht is op 5 maart 2022 in werking getreden en zou zonder verlenging vervallen op 5 maart 2027.

Verlenging is nodig, omdat de grondverwerving binnen het exploitatiegebied nog niet is afgerond en de verwervingsstrategie van de VOF Braassemerland is gebaseerd op de eerder beoogde langere looptijd van het gemeentelijk voorkeursrecht (einddatum 28 mei 2029). Zonder verlenging bestaat het risico op grondspeculatie en verlies van regie, waardoor de gewenste gebiedsontwikkeling en betaalbaarheid onder druk komen te staan. Met dit besluit blijft het voorkeursrecht van kracht tot en

met 5 maart 2032.

Rechthebbenden zijn met het verlengen van het Voorkeursrecht verplicht de gronden als eerste aan de gemeente aan te bieden, die na een zorgvuldige afweging en afstemming besluit al dan niet gebruik te maken van het Voorkeursrecht, waarbij de raad (eventueel via een nog op te richten commissie) over zal worden geïnformeerd

Inleiding

Met dit raadsvoorstel en -besluit wordt de raad gevraagd het gemeentelijk voorkeursrecht onder de Omgevingswet met een periode van vijf jaar te verlengen, tot en met 5 maart 2032. Aanleiding is dat het voorkeursrecht door de wettelijke vervaltermijn van de Omgevingswet anders zou eindigen op 5 maart 2027, terwijl de grondverwerving binnen het exploitatiegebied nog niet is afgerond. Zonder tijdige verlenging kunnen de regie en betaalbaarheid van de gebiedsontwikkeling onder druk komen te staan.

Met dit voorstel wordt deze gewijzigde wettelijke situatie opgevangen door het voorkeursrecht (voor zover wettelijk mogelijk) te verlengen.

Argumenten

Op 21 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem op grond van artikel 3, eerste lid, in samenhang met artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorkeursrecht gevestigd op enkele percelen en gedeelten van percelen in Braassemerland. De planologische basis van dit besluit was het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019'. Het raadsbesluit is op 4 maart 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad, waardoor het voorkeursrecht op 5 maart 2022 in werking is getreden (artikel 7, eerste lid, Wvg).

Onder de Wvg zou het voorkeursrecht tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Braassemerland 2019 (dit was op 28 mei 2019) vervallen, dus per 28 mei 2029 (artikel 9, eerste lid, Wvg).

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden echter andere vervaltermijnen voor voorkeursrechten (artikel 9.4, eerste lid, Omgevingswet). De termijn voor onderhavige situatie bedraagt vijf jaar, waardoor het gemeentelijk voorkeursrecht al vervalt op **5 maart 2027**. De Omgevingswet biedt wel de mogelijkheid om een bestaand voorkeursrecht eenmalig met vijf jaar te verlengen (artikel 9.4, tweede lid, Omgevingswet). Met deze verlenging blijft het gemeentelijk voorkeursrecht aldus van kracht **tot en met 5 maart 2032**.

De verwervingsplanning van de VOF is gebaseerd op het raadsbesluit en de daarbij veronderstelde langere looptijd tot 28 mei 2029. Door het vervallen van het voorkeursrecht op 5 maart 2027 komt deze planning onder druk te staan. Zonder verlenging ontstaat het risico op versnipperd eigendom tussen VOF/gemeente en particuliere grondeigenaren. Dit kan leiden tot prijsopdrijving, verlies van regie op de gebiedsontwikkeling, extra belasting van de ambtelijke organisatie door meerdere initiatieven en spanning met de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

De aangewezen percelen in fase 7–10 zijn opgenomen in de bijlagen (percelenlijst en grondkaart).

Kanttekeningen

Verlenging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan door de eigenaren in het plangebied worden ervaren als een beperking in de mogelijkheid om hun eigendommen vrij te verkopen. Dit nadeel is onontkoombaar en aanvaardbaar, omdat het voorkeursrecht een wettelijk instrument is en noodzakelijk is om de regie op de gebiedsontwikkeling en de betaalbaarheid te blijven behouden.

Risico's

- Tegen het verlengingsbesluit kan binnen zes weken bezwaar worden aangetekend. Daarna kan er beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Eventuele bezwaar- en beroepszaken zullen door de gemeente moeten worden behandeld, maar deze hebben geen gevolgen voor de duur of inwerkingtreding van het voorkeursrecht, tenzij bezwaar of beroep ongegrond is.
- Aan dit besluit zijn beperkte (incidentele) financiële risico's verbonden, met name de procedurekosten bij beroepszaken. Deze kosten zullen binnen de GREX worden gedekt.

Met het besluit tot verlenging worden verder de volgende risico's beperkt:

- Grondspeculatie voorkomen, zodat de gronden beter betaalbaar blijven en de uitvoering van de grondexploitatie en (betaalbare) woningbouw minder onder druk komt te staan. Zonder voorkeursrecht kunnen gronden immers vrij aan derden worden verkocht, waardoor de prijzen worden opgedreven.
- Verlies van regie. Zonder verlenging neemt de kans toe op versnipperd eigendom en uiteenlopende initiatieven, waardoor de integrale gebiedsontwikkeling (ontsluiting en realisatie van betaalbare woningen) onder druk komt te staan.
- Waardevermindering van reeds verworven gronden. Bij regieverlies en grondspeculatie bestaat het risico dat ontsluiting (of een tweede noodzakelijke ontsluiting) niet mogelijk is, waardoor reeds verworven gronden (deels) in waarde kunnen dalen. De gemeente is contractueel voor 50% verantwoordelijk binnen de GREX.
- Geschillen met marktpartijen. In de samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente zich gecommitteerd aan het creëren van randvoorwaarden (voorkeursrecht en, als uiterste middel, onteigening) voor de verwerving van gronden door de VOF. Zonder verlenging bestaat het risico op een geschil.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Het besluit betreft een juridisch instrument en bevat geen fysieke ingrepen. Indirect ondersteunt het besluit wel de mogelijkheid om in de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling duurzaamheidsambities te blijven borgen.

Participatie en inspraak

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding en op grond van artikel 4:8 Awb zijn de eigenaren en beperkt gerechtigden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze op het ontwerptraadsbesluit naar voren te brengen. Het conceptvoorstel aan de raad en de bijbehorende stukken hebben vanaf ***** voor vier weken ter inzage gelegen. Hierover is een publicatie geplaatst in het Gemeenteblad, met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid hebben *** belanghebbenden gebruik gemaakt.

Voor de inhoud van de zienswijzen en onze reactie daarop verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen.

Het raadsbesluit zal worden gepubliceerd op www.overheid.nl en alle eigenaren en zakelijk gerechtigden van de aangewezen percelen ontvangen persoonlijk bericht. Daarna kan men gedurende zes weken bezwaar maken tegen dit besluit.

Verder dient het besluit binnen vier dagen te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Financiële consequenties

Het besluit heeft naar verwachting geen financiële consequenties. Eventuele incidentele kosten als gevolg van het besluit worden in de Grondexploitatie (GREX) van de gemeente gedekt.

Regio

Niet van toepassing.

Evaluatie

De uitvoering van het besluit wordt gemonitord via de voortgang van de grondverwerving en de gebiedsontwikkeling Braassemerland. De raad wordt hierover periodiek geïnformeerd via de reguliere voortgangsrapportage(s) van het project en/of de P&C-cyclus.

Roelofarendsveen, 2026

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	de burgemeester,
de loco-gemeentesecretaris,	A. Heijstee-Bolt
J.J. Démoed	

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Raadsbesluit d.d. 21 februari 2021
2. Percelenlijst d.d. 29 juli 2026
3. Percelentekening d.d. 29 juli 2026