
Agendapunt:	7
Onderwerp:	bestendigen voorkeursrecht Lemelerveld
Commissie:	06-04-2010, nr. 7
Raadsvoorstel:	16-02-2010, nr. 30
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein:	gebiedsontwikkeling
Programma:	
Ter inzage (o.m.) :	<ul style="list-style-type: none">- Collegebesluit van 16 februari 2010, nr 184- Perceelslijst- Kadastrale kaarten
Informant:	A. Spenkelink E. a.spenkelink@dalfsen.nl T. (0529) 48 83 26

Voorstel:

Wij stellen u voor om (gelet op ons collegebesluit van 16 februari 2010):

een vijftal percelen globaal gelegen ten noordwesten van de dorpskern Lemelerveld, tussen Kanaaldijk-Noord, Binnenweg, Brandweg en Vilstersedijk en de percelen globaal gelegen ten noordoosten van de kern Lemelerveld, tussen Waterinkweg, Vilstersestraat en Migaweg aan te wijzen op grond van artikel 2 jo art. 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), waardoor op deze percelen de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn.

Op de bij dit besluit behorende lijst en kadastrale kaarten staan de aangewezen percelen, eigenaren en/of zakelijk gerechtigden aangeduid.

Inleiding:

De gemeente Dalfsen voert een actieve grondpolitiek. Dit houdt ondermeer in dat wij zelf de regie voeren en gronden verwerven en ontwikkelen ten behoeve van de bestaande en toekomstige woningbehoefte in de kern Lemelerveld. Op deze manier kunnen wij ervoor zorgen dat ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd en dat de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving centraal komt te staan.

Momenteel beschikken wij over te weinig grond om in de bestaande en toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien. Om hierin te kunnen voorzien is het van belang over voldoende grond te beschikken. De Wet voorkeursrecht gemeenten biedt ons enige hulp bij het verwerven van de gronden.

Beleidskader en rol gemeente:

Voor de ontwikkeling en realisering van de woningbehoefte in de kern Lemelerveld moeten diverse percelen worden verworven. Het vestigen van een voorkeursrecht is hierbij een belangrijk instrument. Door vestiging van een voorkeursrecht wordt onze uitgangspositie versterkt. Wij worden aldus in staat gesteld als eerste en met uitsluiting van derden met eigenaren te onderhandelen en ons een grondpositie in het plangebied te verwerven. Hierdoor nemen de mogelijkheden tot het voeren van een actieve grondpolitiek toe. Een gevolg hiervan is dat de mogelijkheden tot evenredige toedeling van de gronden aan enerzijds de planologische functies en anderzijds aan realisatoren/kopers en gebruikers toenemen. Tevens kan invloed worden uitgeoefend op de verevening van de uitgifteprijs van bouwgronden en kunnen, waar nodig, voorwaarden worden gesteld bij de uitgifte van gronden ten aanzien van bestemming en gebruik. Ook

worden wij op deze wijze in de gelegenheid gesteld tot een effectief kostenverhaal, waardoor de garantie van de economische uitvoerbaarheid in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteiten beter gewaarborgd is. Daarnaast kan worden gesteld dat het voorkeursrecht een prijsdempend effect kan hebben op de verkoopprijzen van gronden. Het voorkeursrecht voorkomt in elk geval prijsopdriving door tegen elkaar opbiedende marktpartijen.

Betekenis van het voorkeursrecht

Uw raad kan besluiten op bovengenoemde gronden een voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht houdt in dat een eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde bij een voorgenomen vervreemding van het eigendom of het beperkt zakelijk recht, de onroerende zaak of het recht eerst aan ons college te koop moet aanbieden, alvorens hij het aan derden kan aanbieden.

Indien de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde de onroerende zaak aan ons college aanbiedt, dienen wij binnen een termijn van acht weken te besluiten of wij op de aanbieding wensen in te gaan. Er bestaat geen verplichting tot aankoop.

Indien wij besluiten tot aankoop, zal in minnelijk overleg worden geprobeerd tot overeenstemming te komen over de koopsom en de overige voorwaarden van de verkoop. Besluiten wij niet op de aanbieding in te gaan of overschrijden wij de termijn van acht weken, dan is de eigenaar of zakelijk gerechtigde vrij de onroerende zaak gedurende drie jaren aan een derde te verkopen. Het voorkeursrecht blijft op de onroerende zaak rusten.

Mochten wij en de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de koopsom, dan heeft de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde het recht om via ons college de bevoegde rechtbank te verzoeken een deskundige te benoemen om een onafhankelijk oordeel te geven over de koopsom. Deze onafhankelijke deskundige stelt op grond van art. 16 lid 4 Wvg de zogenaamde "werkelijke waarde" vast. Onder werkelijke waarde wordt verstaan de waarde zoals is bepaald in de artikelen 40b - 40f Onteigeningswet. Hieronder wordt verstaan:

1. *"de werkelijke waarde van de onroerende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed;*
2. *(...) de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper;*
3. *in bijzondere gevallen wordt werkelijke waarde naar andere maatstaven bepaald".¹*

Desgewenst kunnen wij, de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde vervolgens de rechtbank verzoeken een oordeel te geven over het deskundigenadvies.

De eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde is te allen tijde vrij zich terug te trekken uit de onderhandelingen. Hij kan echter de onroerende zaak dan niet aan een derde vervreemden. Indien wij ons terugtrekken uit de onderhandelingen is de eigenaar of rechthebbende wel gedurende drie jaren vrij het aangeboden aan een derde te vervreemden.

Indien de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde de onroerende zaak vervreemdt zonder deze eerst aan ons te hebben aangeboden, dan wel zonder verklaring van ons college dat wij afzien van aankoop, zal de notaris niet bevoegd zijn de leveringsakte te passeren. Het eigendom zal dan niet over kunnen gaan. Bovendien kan op grond van het bepaalde in art. 26 Wvg de nietigheid van een dergelijke rechtshandeling worden ingeroepen door de gemeente.

¹ Art. 40b lid 2 Onteigeningswet

Zoals al eerder is aangegeven, verplicht een voorkeursrecht de eigenaar of rechthebbende niet tot verkoop van de onroerende zaak. Slechts wanneer de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde zelf wenst te vervreemden, is hij verplicht zijn eigendom eerst aan ons te koop aan te bieden. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Voorwaarden vestigen Wvg

De voorwaarden waaraan de besluiten tot vestiging van het voorkeursrecht moeten voldoen, zijn opgenomen in de art. 2, 3, 4, 5 en 6 Wvg. Het betreft hier besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna te noemen: Awb.)

In dit geval berust het besluit van uw raad op art. 2 jo art. 5 Wvg.

Artikel 2 Wvg:

“De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van toepassing zijn”

Artikel 5 Wvg:

“In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4 eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

De gemeente kan alleen overgaan tot het vestigen van een voorkeursrecht voor locaties waaraan de betrokken gronden een andere (gewijzigde) bestemming wordt toegedacht, onderscheidenlijk gegeven. Dit houdt in dat:

1. aan de gronden een niet-agrarische bestemming moet worden toegedacht of gegeven en dat
2. het huidige gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Ad 1. Niet agrarische bestemming

Het voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden op gronden die in de toekomst een andere bestemming krijgen dan de agrarische bestemming.

Wij zijn voornemens de onderhavige gronden te bestemmen voor woningbouw en de daarmee verbonden bestemmingen en voorzieningen, eventueel nader uit te werken.

In dit stadium van de planvoorbereiding is het nog niet mogelijk om op perceelsniveau aan te geven welke specifieke voornoemde bestemmingen zullen worden gegeven.

Dat wordt echter door de bestuursrechter in deze fase ook niet van de gemeente verlangd.²

Ad 2. Huidig gebruik en toekomstige bestemming

Binnen het systeem van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking, waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Indien het huidige gebruik en het toekomstig gebruik vergelijkbaar zijn, geldt volgens de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie³ dat niettemin sprake is van bestemmingen die van elkaar afwijken indien het toekomstig gebruik weliswaar vergelijkbaar, maar beter of intensiever is.

² ABR 08-03-1999, Harderwijk I, BR 1999, 424

³ ABR 08-03-1999, Harderwijk I, BR 1999, 424

Belangenafweging

Door de vestiging van het voorkeursrecht worden betere mogelijkheden verkregen om de inrichting van de beoogde woongebieden te regisseren, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente, staan de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden van de aan te wijzen percelen. De wetgever heeft door vaststelling van de Wvg al geconstateerd dat er situaties zijn waarin het gemeentelijk (algemeen) belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Voor die situaties is door de wetgever de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht gecreëerd. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat de afweging van mogelijke financiële belangen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden al door de wetgever is gedaan en niet behoeft te worden betrokken in de afweging bij de besluitvorming⁴.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. De Wvg bevat voor de eigenaren en de beperkt zakelijk gerechtigden geen verplichting de gronden te koop aan te bieden. Tevens bevat de Wvg een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Alles overwegende menen wij dat het belang van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar weegt dan het belang van de gemeente. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen van het besluit zijn niet disproportioneel ten opzichte van de met het besluit te dienen algemeen belang⁵.

Besluitvorming omtrent vestiging van het voorkeursrecht

Op 16 februari jl. heeft ons college besloten het voorkeursrecht te vestigen op bovengenoemde gronden, op basis van art. 6 Wvg. Ons besluit vervalt na drie maanden, tenzij uw raad binnen drie maanden voor dezelfde gronden een besluit tot aanwijzing neemt ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg.

Indien uw raad op grond van het bepaalde in art 2 jo art. 5 Wvg besluit de gronden, gelegen ten noordwesten van de dorpskern Lemelerveld, tussen Kanaaldijk-Noord, Binnenweg, Brandweg en Vilstersedijk en de percelen globaal gelegen ten noordoosten van de kern Lemelerveld, tussen Waterinkweg, Vilstersestraat en Migaweg, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn, heeft dit besluit in principe een werkingsduur van drie jaar. Na drie jaar vervalt het van rechtswege, tenzij voor die tijd een structuurvisie/bestemmingsplan wordt vastgesteld. Indien het voorkeursrecht wordt verlengd op basis van een structuurvisie, heeft het voorkeursrecht een werkingsduur van drie jaar. Indien (vervolgens) een bestemmingsplan wordt vastgesteld vervalt het voorkeursrecht van rechtswege na tien jaar.

Alternatieven:

Het alternatief is het voorkeursrecht niet bestendigen. Dit heeft tot gevolg dat het voorkeursrecht vervalt en het de eigenaren weer is toegestaan de gronden vrij te verkopen. Onder meer gelet op het gemeentelijk grondbeleid en de werkzaamheden die al zijn verricht is dit niet wenselijk.

Financieel kader:

Na het vestigen van het voorkeursrecht kunnen gronden te koop worden aangeboden aan ons college. Indien wij, na onderhandelingen en eventueel prijsadvies en gerechtelijke uitspraak, besluiten tot aankoop, zult u te zijner tijd worden gevraagd het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

⁴ ABR 22-01-1999, Rijnsburg, BR 1999, 515

⁵ ABR 21-08-2002, Margraten, AB kort 2002, 616

Communicatie:

Uw besluit zal daags na vaststelling worden gepubliceerd in de Staatscourant. Het raadsbesluit treedt vervolgens in werking daags na publicatie in de Staatscourant. Tevens zal uw besluit worden gepubliceerd in de rubriek 'Kernpunten' van de Marskramer. Publicatie in deze bladen zal op gebruikelijke wijze gebeuren.

De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, die in de perceelslijst worden genoemd, worden bij aangetekende brief over uw besluit geïnformeerd. Uw besluit zal ter inschrijving worden aangeboden aan de registrar WKP van de gemeente Dalfsen.

Tegen uw besluit staat bezwaar en beroep open. Eventuele bezwaren tegen het collegebesluit van 16 februari 2010 zullen, indien u instemt met ons voorstel, op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden aangemerkt als bezwaren die ook zijn gericht tegen uw besluit dat in plaats treedt van ons besluit.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
mr. W.P.M. Urlings

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart