

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 718414
Documentnummer: 718714

Indiener: P. van Bergen

Datum: 11 maart 2025

Portefeuille(s): Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder(s): P. van Bergen

Begrotingsprogramma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Begrotingsdoel: 8T Wonen en bouwen

Onderwerp: Verlengingsbesluit voorkeursrecht locatie Dronten-Hanzekwartier-Havenkade

Te besluiten om

1. De termijn van het bij raadsbesluit van 23 april 2020 gevestigde voorkeursrecht op de locatie Hanzekwartier-Havenkade, op de onroerende zaak zoals vermeld op de bij het onderhavige besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte perceelslijst met kenmerk PL-30493196-B en tekening met kenmerk TK-30493196-B, met vijf jaar te verlengen, zodat het voorkeursrecht vervalt op 14 mei 2030.
2. De bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.5, eerste lid Omgevingswet, te mandateren aan het college.
3. Vast te stellen dat op het ontwerp-raadsbesluit geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

De gemeente Dronten heeft een woningbouwopgave. Deze opgave is vastgelegd in diverse besluiten, waaronder het Groeiperspectief 'richting aan groei'. Het gebied 'Hanzekwartier' draagt hieraan bij en moet de komende jaren een belangrijk aandeel leveren in de woningbouwproductie in de gemeente Dronten. De raad van de gemeente Dronten heeft op 23 april 2020 besloten om een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken binnen een deelgebied van het Hanzekwartier, op de locatie Dronten-Hanzekwartier-Havenkade.

Het voorkeursrecht is in werking getreden op 14 mei 2020. Op basis van de Omgevingswet verloopt de eerste vijfjaarstermijn op 14 mei 2025 en kan uw raad de termijn van het voorkeursrecht éénmaal met vijf jaar verlengen, zodat het voorkeursrecht vervalt op 14 mei 2030.

Juridische toelichting

De raad van de gemeente Dronten heeft in 2020 een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 3 Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg'). Grondslag voor deze vestiging was het bestemmingsplan Dronten-Hanzekwartier-Havenkade. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn de regels over het voorkeursrecht uit de Wvg overgegaan naar de Omgevingswet. Hierdoor is de looptijd van het voorkeursrecht gewijzigd. Omdat de wijziging van de looptijd van het voorkeursrecht juridisch vrij ingewikkeld is, licht het college volledigheidshalve graag aan de raad – en belanghebbenden – toe op basis van welke regels de looptijd van het voorkeursrecht is gewijzigd.



Artikel 4.2, eerste lid Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet bepaalt dat een onherroepelijk voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 3 Wvg (een voorkeursrecht op basis van een bestemmingsplan) geldt als een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a Omgevingswet (een voorkeursrecht op basis van een omgevingsplan). Onder de Wvg gold een voorkeursrecht gebaseerd op een bestemmingsplan voor een periode van tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Onder de Omgevingswet daarentegen geldt een voorkeursrecht gebaseerd op een omgevingsplan in beginsel voor een termijn van vijf jaar na het ingaan van het voorkeursrecht met de mogelijkheid om de termijn van het voorkeursrecht eenmaal met ten hoogste vijf jaar te verlengen. *In beginsel*, omdat artikel 5.1 Vangnetregeling Omgevingswet bepaalt dat een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 3 Wvg van rechtswege vervalt tien jaar na de inwerkingtreding van het (als grondslag gebruikte) bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet vijf jaar of meer zijn verstreken nadat het voorkeursrecht is ingegaan.

Het onderhavige voorkeursrecht is ingegaan op 14 mei 2020. Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) gold dit voorkeursrecht nog geen vijf jaar. Dit betekent dat het voorkeursrecht geldt voor een termijn van vijf jaar na het ingaan ervan, met de mogelijkheid om de termijn eenmaal met ten hoogste vijf jaar te verlengen.

De eerste vijfjaarstermijn verloopt op 14 mei 2025. Uw raad wordt voorgesteld om de termijn van het voorkeursrecht met vijf jaar te verlengen, zodat het voorkeursrecht vervalt op 14 mei 2030. Uit het besluit dient te blijken op basis van welke juridische grondslag de termijn van het voorkeursrecht wordt verlengd. De juridische grondslag is artikel 9.4, tweede lid Omgevingswet en is opgenomen onder beslispunt 1.

Argumenten

1.1 Huidig gebruik/toekomstige functies.

Voor de vestiging van het voorkeursrecht moet worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van niet-agrarische functies kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedeelde functies.

De betreffende onroerende zaak, die is opgenomen op de bij het verlengingsbesluit behorende perceelslijst en tekening, was ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht in gebruik als bedrijventerrein. De opstallen op de onroerende zaak zijn inmiddels gesloopt. De onroerende zaak is nu onbebouwd. De gemeente is voornemens om (een deel van) de nieuwe woonwijk Hanzekwartier met bijbehorende voorzieningen op onderhavige locatie te realiseren. De toegedeelde functies zijn wonen, kantoren en bedrijven uit ten hoogste categorie 1, met bijbehorende voorzieningen, zoals functies ten behoeve van verkeer-verblijfsgebied. De toegedeelde functies zijn niet-agrarisch. Ook wijken de toegedeelde functies af van het huidige, feitelijke gebruik. Daarmee wordt dus nog steeds voldaan aan de hiervóór genoemde eisen voor het vestigen van een voorkeursrecht en staat dit niet in de weg aan het verlengen van de termijn van het voorkeursrecht.



1.2 Verlenging van vijf jaar is nodig om de regie over de beoogde herontwikkeling in eigen hand te houden.

De gemeente heeft inmiddels een aantal van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd minnelijk in eigendom verworven. De overige onroerende zaak, die is opgenomen op de bij het verlengingsbesluit behorende perceelslijst en tekening, is nog niet verworven. Het betreft een herontwikkeling met een lange doorlooptijd, omdat onderhavige locatie een deelgebied is binnen het Hanzekwartier en de locatie moet worden getransformeerd van een bedrijventerrein naar een woongebied.

Om de regie over de beoogde herontwikkeling in eigen hand te houden wenst de gemeente de termijn van het voorkeursrecht rustend op de onroerende zaak die is opgenomen op de bij het verlengingsbesluit behorende perceelslijst en tekening, op basis van de Omgevingswet met vijf jaar te verlengen. Alleen op die manier kan voorkomen worden dat er binnen het gebied grondtransacties plaatsvinden die een tijdige realisatie van de gemeentelijke plannen zouden kunnen doorkruisen.

De inzet van de gemeente blijft onverminderd gericht op de herontwikkeling en verwerving van de betreffende onroerende zaak. Met de eigenaar van de onroerende zaak is de gemeente in onderhandeling over de herontwikkeling en verwerving. De maximale verlengingstermijn is nodig om ook gedurende de komende vijf jaar de regie over de beoogde herontwikkeling in eigen hand te houden.

Het voorkeursrecht op de onroerende zaken die inmiddels eigendom zijn geworden van de gemeente wordt niet verlengd. Het voorkeursrecht voor deze onroerende zaken zal op 14 mei 2025 van rechtswege vervallen en zal na het vervallen worden doorgehaald in de openbare registers.

1.3 Met de verlenging van de termijn van het voorkeursrecht behoudt de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt.

Hierdoor blijft de gemeente beter in staat een grondstrategie te voeren. De eigenaar van de betreffende onroerende zaak dient haar eigendom bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, is een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente blijft hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van haar plannen.

1.4 Met de verlenging van de termijn van het voorkeursrecht blijft het planontwikkelingsproces beschermd.

Met het verlengen van de termijn van het voorkeursrecht, blijft de vrije overdraagbaarheid van de onroerende zaak beperkt. Hierdoor kunnen ongewenste transacties (die bijvoorbeeld kunnen leiden tot eigendomsverkrijging door partijen met intenties die niet overeenkomen met de plannen van de gemeente, versnippering van eigendommen en/of prijsopdrijving) worden voorkomen. Dergelijke ontwikkelingen zouden de gemeentelijke regierol kunnen verstoren en de beoogde ontwikkeling kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt dan ook het verlengen van de termijn van het voorkeursrecht.



1.5 Het algemeen belang dat gediend wordt met de verlenging van de termijn van het voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar.

Met de verlenging van de termijn van het voorkeursrecht blijft gelden dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop de onroerende zaak eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de locatie. Het achterwege laten van een verlenging van de termijn waarvoor het voorkeursrecht geldt, verzwakt de positie van de gemeente in haar streven de gestelde ruimtelijke beleidsdoelstellingen, tijdig en op de door haar voorgestane wijze te realiseren.

2.1 Mandaat aan het college.

De Omgevingswet bepaalt dat ingeval een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de gestelde eisen van een toegedachte of toegedeelde niet-agrarische functie en een van die functie afwijkend gebruik, het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht gevestigd heeft, het voorkeursrecht onverwijld intrekt. Het voorkeursrecht kan bijvoorbeeld worden ingetrokken als de gemeente eigenaar is geworden van het betreffende perceel of de beoogde herontwikkeling is gerealiseerd. De raad is het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd. Dit zou betekenen dat de raad het bestuursorgaan is dat tot intrekking zou moeten besluiten. Gelet op de vergaderfrequentie van de raad zal dan naar alle waarschijnlijkheid niet kunnen worden voldaan aan de eis van een 'onverwijld' intrekking. Daarom wordt de raad voorgesteld, zijn bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.5, eerste lid Omgevingswet te mandateren aan het college. Intrekking kan daardoor sneller verlopen. Deze bevoegdheid tot mandatering van de intrekkingsbevoegdheid is blijkens de parlementaire geschiedenis door de wetgever mogelijk geacht (Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, o.a. p. 42 en 71).

3.1 Op het ontwerp-raadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming door de raad zijn belanghebbenden, gedurende vier weken vanaf 30 januari 2025, in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp-raadsbesluit.

Financiën

Voor de verlenging van de termijn van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. De kosten van verwerving zullen ten laste worden gebracht van een investeringskrediet en later ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie. Voor het investeringskrediet ontvangt in de loop van 2025 een separaat voorstel.

Vervolg

Dit verlengingsbesluit dient te worden bekendgemaakt door toezending van het besluit aan de belanghebbende (lees: de betrokken eigenaar). Dit geschiedt door middel van een reguliere en aangetekende brief met bijlagen.

Het verlengingsbesluit wordt na de bekendmaking ingeschreven in de openbare registers. Verder wordt het verlengingsbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.



Het verlengingsbesluit van de raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door de belanghebbende (lees: de betrokken eigenaar) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin het verlengingsbesluit van de raad aan de belanghebbende bekend wordt gemaakt.

Bijlagen

Bijlage(n) bij dit voorstel:

1. Raadsbesluit tot vestiging voorkeursrecht d.d. 23 april 2020
2. Perceelslijst PL-30493196-B
3. Tekening TK-30493196-B

De Secretaris,

De Burgemeester,

Dhr. R. Hammenga

Dhr. drs. J.P. Gebben

