

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend Besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Voorkeursrecht gronden Dalfsen Noord
Datum:	4 mei 2021
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1264
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit d.d. 30 maart 2021, inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
2. Op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg de 41 percelen, gelegen ten noorden van de kern Dalfsen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale kaart en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de aan te wijzen percelen, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 21 juni 2021, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder als zodanig zijn aangewezen.
De hiervoor bedoelde percelen zijn thans in gebruik conform de vigerende overwegend agrarische bestemming met wonen en bedrijven. De (niet-agrarische) toegedachte bestemming is wonen met daarbij behorende functies zoals water, wegen, groen en mogelijk maatschappelijk en wijkt hiermee af van het huidige gebruik. Deze bestemmingen zullen eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan.
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.

3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 30 maart 2021, van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit in werking treedt.
4. Voor de gronden die met dit besluit zijn aangewezen binnen drie jaar een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Burgemeester en wethouders op te dragen dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze bekend te maken.

Inleiding:

In het buitengebied ten noorden van de kern Dalfsen ligt een gebied dat is ingesloten door de Engellandweg, de Koesteeg, de Vossersteeg en de Leemculeweg. Het gebied (ca. 38 ha) is thans overwegend agrarisch (met wonen en bedrijven) in gebruik.

De gemeente is een proces gestart via de Omgevingsvisie om onder meer keuzes te maken over de toekomstige uitbreiding van woon- en werklocaties en (maatschappelijke) voorzieningen. De verwachting is dat de gronden ten noorden van Dalfsen aangemerkt zullen worden om deze toekomstige wensen te kunnen realiseren. Om ongewenste speculatie voor te zijn, is het verstandig nu al een strategische grondpositie als gemeente in te nemen. Via het instrument WvG is dat mogelijk.

De (niet-agrarische) toegedachte bestemming wijkt af van het huidige gebruik van de percelen, waarop het voorkeursrecht reeds (voorlopig) van toepassing is verklaard. Deze bestemmingen zullen eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan. De percelen zijn niet eerder aangewezen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Argumenten:

1.1 Voorlopig voorkeursrecht gevestigd voor drie maanden

Op 30 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om 41 percelen (zoals aangeduid op bijgevoegde kaart en perceellijst) voorlopig aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Deze voorlopige aanwijzing heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen, is een besluit van uw raad nodig. Met onderhavig raadsvoorstel wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen. Op grond van artikel 2 juncto 5 Wvg kan de gemeenteraad daartoe gronden aanwijzen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming.

2.1 Vestiging voorkeursrecht voorkomt grondspeculatie en versterkt de gemeentelijke regierol

Om haar regierol bij deze ruimtelijke ontwikkeling te versterken, haar onderhandelingspositie bij de grondverwerving te verbeteren en te voorkomen dat er grondspeculatie kan plaatsvinden, wordt voorgesteld om op de percelen op deze locatie een voorkeursrecht op grond van de Wvg te vestigen. Dat betekent dat een eigenaar of beperkt gerechtigde van een onroerende zaak niet tot vervreemding van zijn recht mag overgaan, zonder dat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan de gemeente ter verwerving is aangeboden.

De vestiging van een voorkeursrecht (aanwijzing) op grond van de Wvg houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van onroerende zaken binnen het aangewezen gebied wanneer zij hun onroerende zaak willen vervreemden deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Een aantal rechtshandelingen is 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 gewezen, 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.

Door vestiging van een voorkeursrecht kan de gemeente de eigendomsverhoudingen in een gebied in feite bevriezen en zo ongewenste transacties tegengaan. Zo verkrijgt de gemeente grip op de eigendomsverhoudingen in het (toekomstige) plangebied en kan voorkomen worden dat derde partijen (meestal ontwikkelaars) zich een grondpositie verschaffen die de (voortvarende) ontwikkeling van het plangebied in de weg kan staan en bovendien kan leiden tot prijsopdrijving in het gebied. De gemeente kan zich door een voorkeursrecht dus een betere uitgangspositie op de grondmarkt verschaffen voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen en behoudt haar maximale vrijheid ten aanzien van de invulling van haar regierol.

2.2 Er is momenteel zeer veel vraag naar woningbouwkavels.

Om uitvoering te geven aan de gemeentelijke actieve grondpolitiek (vastgelegd in de Nota Grondbeleid) is het verstandig om hier op te anticiperen door naast Dalfsen West ook te beoordelen of uitbreiding in Dalfsen Noord mogelijk is. Het vestigen van voorkeursrechten is daarbij een volgende stap.

3.1 De raad moet de voorlopige aanwijzing bestendigen

De voorlopige aanwijzing van burgemeester en wethouders van 30 maart 2021 heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen, is een besluit van de gemeenteraad nodig.

4.1 Voor de kern Dalfsen is nog geen definitieve uitbreidingsrichting vastgelegd.

Met de vaststelling van de structuurvisie voor Dalfsen West op 15 februari 2021 zijn de op deze locatie gevestigde voorkeursrechten met drie jaar verlengd. De gemeenteraad is toegezegd dat in het kader van het vaststellen van de Omgevingsvisie eind 2021 een definitieve uitbreidingsrichting wordt vastgesteld. Om te voorkomen dat speculanten grondposities gaan innemen in het gebied ten noorden van Dalfsen adviseren we ook op deze gronden het voorkeursrecht te vestigen. Het vestigen van voorkeursrechten op percelen aan zuidkant en aan de oostkant van Dalfsen vinden we op dit moment niet noodzakelijk. Ook de begrenzing van het vestigen van voorkeursrechten aan de noordzijde tot aan de Engellandweg is nu niet noodzakelijk. Woningbouw op de deze locaties is in de toekomst niet ondenkbaar maar de horizon van deze ontwikkeling is te ver weg om daar nu al voorkeursrechten te vestigen. Voorkeursrechten hebben immers een tijdelijk karakter.

5.1 Artikel 7 van de Wet voorkeursrecht gemeenten schrijft publicatie, bekendmaking en ter inzage legging voor

Het besluit tot aanwijzing ligt voor iedereen ter inzage in het gemeentehuis. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, in De Dalfser Courant en op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het in de openbare registers en de dienst van het Kadaster aangeboden. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt.

Burgemeester en wethouders zenden eveneens een mededeling van de aanwijzing aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden, inclusief een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing. Deze brief is in concept bijgevoegd.

Kanttekeningen en risico's:

Het belangrijkste 'risico' van het voorkeursrecht is dat de gemeente in een bepaald stadium verplicht kan worden aan te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Dat is in principe niet eerder dan nadat de rechtbank de prijs bij beschikking heeft vastgesteld. De gemeente is na het onherroepelijk worden van de beschikking gedurende drie maanden verplicht om op verzoek van de rechthebbende mee te werken aan vervreemding tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. De

rechthebbende kan de gemeente zo dwingen de onroerende zaak te verwerven, maar daarvoor is dus wel vereist dat de prijsvaststellingsprocedure geheel is doorlopen. Andersom kan de gemeente de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De gemeente heeft tot het moment van rechterlijke prijsvaststelling de mogelijkheid het verzoek in te trekken. Onder bijzondere omstandigheden kan toch een aankoopplicht bestaan zonder dat de prijsvaststellingsprocedure is doorlopen. Indien het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen en de rechthebbende heeft verzocht om een prijsvaststellingsprocedure, maar het tóch niet komt tot een oordeel van de rechtbank omtrent de prijs (bijv. doordat het college het verzoek niet indient of tussentijds intrekt), dan kan de rechthebbende binnen twee maanden de rechtbank vragen te bepalen dat de gemeente wegens de bijzondere persoonlijke omstandigheden van de rechthebbende verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Van dergelijke bijzondere persoonlijke omstandigheden is niet snel sprake. De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is *in beginsel* gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

Zienswijzen:

Belanghebbenden, waaronder de eigenaren en beperkt gerechtigden van percelen in het (toekomstige) plangebied, zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen raadsbesluit.

Er zijn gedurende de zienswijzetermijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het aanwijzingsbesluit. In de Nota van zienswijzen (bijlage 6) is gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijzen niet leiden tot aanpassing van het voorgenomen besluit. Met de indieners van zienswijzen wordt contact opgenomen om uw raadsbesluit en mogelijk toekomstige ontwikkelingen te bespreken.

Alternatieven:

Als u besluit om het voorkeursrecht niet te bestendigen, bestaat een reëel risico dat de percelen worden verkocht aan ontwikkelaars. Weliswaar is de gemeente regievoerder voor de uiteindelijke ruimtelijke inrichting; zij is hierin wel afhankelijk van de eigendomsposities.

Duurzaamheid:

Niet van toepassing

Financiële consequenties:

De vestiging van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen percelen aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient binnen zes weken te worden beslist of de gemeente de gronden in beginsel wil aankopen (tegen nader te bepalen voorwaarden). Dit besluit kan wel financiële consequenties hebben, zoals hiervoor reeds is toegelicht. De grondaankopen kunnen worden gefinancierd uit het budget strategische aankopen of worden aan uw raad besluitvormend voorgelegd met daarbij een aanvraag voor krediet. Wanneer het strategisch budget niet toereikend is vragen we krediet aan bij uw raad.

Communicatie:

Nadat het besluit is genomen en de volgende dag is gepubliceerd in de Staatscourant treedt het besluit in werking. Ook wordt de aanwijzing gepubliceerd in de lokale krant en geplaatst op de gemeentelijke website.

De betrokken grondeigenaren en beperkt gerechtigden ontvangen een aangetekende brief met bijlage over het besluit en de werking van de aanwijzing.

Vervolg:

Het voornemen is om binnen drie jaar een structuurvisie of omgevingsvisie vast te stellen en daarna een bestemmingsplan of omgevingsplan. Met de vaststelling van de structuurvisie/omgevingsvisie wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het bestemmingsplan/omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met (maximaal) tien jaar te verlengen.

Bezwaar en beroep

Tegen het raadsbesluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit tot aanwijzing en de daarbij behorende bijlagen worden voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Het raadsbesluit heeft onmiddellijk externe rechtsgevolgen. 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 van de rechtbank Overijssel.

Inschrijving

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.

Bijlagen:

1. Collegebesluit (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing);
2. Lijst van betrokken percelen / perceellijst;
3. Kaart van betrokken percelen;
4. Publicatietekst;
5. Concept brief rechthebbenden met toelichting;
6. Nota van zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2021, nummer 442750;

overwegende dat:

- de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan gemeenten de bevoegdheid geeft om een voorkeursrecht te vestigen dat haar een eerste recht van koop biedt;
- de Wvg tot doel heeft de gemeentelijke regiefunctie te waarborgen, speculatie en prijsopdrijving te voorkomen en de verwervingsmogelijkheden te vergroten;
- het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden noodzakelijk wordt geacht om in de gemeente Dalfsen het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de percelen gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Dalfsen en ingesloten door de Engellandweg, de Koesteeg, de Vossersteeg en de Leemculeweg;
- de raad, op grond van artikel 2 juncto 5 van de Wvg, kan besluiten om percelen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte (niet-agrarische) bestemming;
- de raad, op grond van artikel 2 juncto 5 van de Wvg, kan besluiten om de percelen gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Dalfsen en ingesloten door de Engellandweg, de Koesteeg, de Vossersteeg en de Leemculeweg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De hiervoor bedoelde percelen zijn thans overwegend agrarisch (met wonen en bedrijven) in gebruik. De (niet-agrarische) toegedachte bestemming is wonen met daarbij behorende functies zoals water, wegen, groen en mogelijk maatschappelijk en wijkt hiermee af van het huidige gebruik. Deze bestemmingen zullen eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
- gronden die eerder zijn aangewezen bij een besluit van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 2 juncto 5 van de Wvg niet binnen twee jaar na het intrekken of het van rechtswege vervallen van zodanige aanwijzing opnieuw bij een zodanig besluit worden betrokken;
- de onderhavige met een voorkeursrecht te belasten percelen niet eerder op basis van de Wvg zijn aangewezen;
- artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vereist dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan een raadsbesluit als bedoeld in artikel 2 juncto 5 van de Wvg zienswijzen naar voren te brengen;
- de raad van de gemeente Dalfsen de bij de aanwijzing betrokken belanghebbenden vooraf in de gelegenheid heeft gesteld om op basis van artikel 4:8 Awb schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen van welke mogelijkheid wel gebruik is gemaakt;
- de betrokken belanghebbenden in de gelegenheid moeten worden gesteld om bezwaar te maken en beroep in te stellen en/of een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen;
- het voorkeursrecht ertoe kan leiden dat de bij de aanwijzing betrokken percelen, ingevolge artikel 10 en 11 van de Wvg, ter verwerving worden aangeboden aan burgemeester en wethouders, in welk geval binnen zes weken moet worden besloten of de gemeente in beginsel bereid is tot aankoop over te gaan, in welk geval op enig moment een aankoopverplichting kan ontstaan.

gezien het B&W besluit van 30 maart 2021 met toelichting en de daaraan ten grondslag liggende motiveringen en het raadsvoorstel, welke motiveringen hierbij integraal overgenomen worden;

gelet op het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten en gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet op de ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

besluit:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit d.d. 30 maart 2021, inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
2. Op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg de 41 percelen, gelegen ten noorden van de kern Dalfsen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale kaart en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de aan te wijzen percelen, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 21 juni 2021, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder als zodanig zijn aangewezen.
De hiervoor bedoelde percelen zijn thans in gebruik conform de vigerende overwegend agrarische bestemming met wonen en bedrijven. De (niet-agrarische) toegedachte bestemming is wonen met daarbij behorende functies zoals water, wegen, groen en mogelijk maatschappelijk en wijkt hiermee af van het huidige gebruik. Deze bestemmingen zullen eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan.
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.
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 30 maart 2021, van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit in werking treedt.
4. Voor de gronden die met dit besluit zijn aangewezen binnen drie jaar een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Burgemeester en wethouders op te dragen dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 21 juni 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater