

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Voorkeursrecht Pastoriestraat, Dalfsen
Datum:	17 november 2020
Portefeuillehouder:	Drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1166
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit d.d. 29 september 2020, 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 percelen, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie K, nummers 9076 en 9078, gelegen aan de Pastoriestraat in het centrum van Dalfsen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/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 14 december 2020, 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.
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van de rechtsgevolgen van het besluit d.d. 29 september 2020 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 de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Wvg voorgeschreven wijze door het besluit bekend te maken, 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 de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief in kennis te stellen van dit besluit en de gevolgen daarvan.

Inleiding:

Aan de Pastoriestraat in het centrum van Dalfsen is nu nog Rosengaerde Zorgcentrum gevestigd dat zich richt op wonen en zorg voor ouderen. De gemeente heeft voor deze locatie echter een andere bestemming voor ogen, te weten wonen met een intensiever gebruik dan thans het geval is (mogelijk gestapelde bouw) en detailhandel, horeca, verkeer en openbaar groen. De gemeente wil deze locatie graag in eigendom verwerven om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. 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. Voor deze locatie bestaat daartoe nu eens te meer aanleiding, nu recent bekend is geworden dat het zorgcentrum mogelijk wil verplaatsen naar een andere locatie binnen Dalfsen.

Op 29 september 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de 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.

De percelen, waarop het voorkeursrecht reeds (voorlopig) van toepassing is verklaard, zijn thans conform de vigerende bestemming in gebruik als zorgcentrum en huisvesting voor ouderen. De (niet-agrarische) toegedachte bestemmingen zijn wonen met een intensiever gebruik dan thans het geval is (mogelijk gestapelde bouw) en detailhandel, verkeer en openbaar groen en wijken 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. De percelen zijn niet eerder aangewezen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Argumenten:

1.1 Vestiging voorkeursrecht voorkomt grondspeculatie en versterkt de gemeentelijke regierol

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 bevroren 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.

1.2 De raad moet de voorlopige aanwijzing bestendigen

De voorlopige aanwijzing van burgemeester en wethouders van 29 september 2020 heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen, is een besluit van de gemeenteraad nodig.

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.

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 dekking:

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 mogelijke grondaankopen worden door ons college als voorstel met kredietaanvraag aan uw raad voorgelegd.

De kosten verband houdende met het dit voorstel worden gedekt uit het budget Centrumplan Dalfsen.

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:

Onderhavig voorgesteld besluit betreft de aanwijzing door uw raad op basis van artikel 2 juncto 5 Wvg. Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit recht geldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan of equivalent daarvan onder de Omgevingswet) is vastgesteld vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

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.

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 is gedurende de zienswijzetermijn één zienswijze ingediend door eigenaren/beperkt gerechtigden van de percelen in het (toekomstige) plangebied. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het aanwijzingsbesluit. Deze zienswijze is beoordeeld door Nysingh Advocaten & Notarissen NV. De conclusie luidt: de ingebrachte zienswijze geeft geen grond tot aanpassing van het aanwijzingsbesluit. Verder zijn er geen zienswijzen binnen gekomen die aanleiding geven om het besluit voor de aanwijzing te wijzigen.

De reactie van Nysingh Advocaten is als bijlage opgenomen. Deze reactie wordt door ons college gedeeld.

Aanvullend op de reactie van Nysingh merken we het volgende op. Voor het vestigen van dit voorkeursrecht is mede aanleiding gevonden dat ons informatie beschikbaar kwam dat Habion momenteel actief openbaar zorgvastgoed verkoopt op meerdere locaties in Nederland.

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. Zienswijze
7. Memo Nysingh

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 november 2020, nummer 1166;

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 aan de Pastoriestraat in het centrum van Dalfsen;
- 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 toedgedachte (niet-agrarische) bestemming;
- de raad, op grond van artikel 2 juncto 5 van de Wvg, kan besluiten besluiten om de percelen gelegen aan de Pastoriestraat in het centrum van te Dalfsen 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 conform de vigerende bestemming in gebruik als zorgcentrum en huisvesting voor ouderen. De (niet-agrarische) toedgedachte bestemmingen zijn wonen met een intensiever gebruik dan thans het geval is (mogelijk gestapelde bouw) en detailhandel, horeca, verkeer en openbaar groen en wijken 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 verstrijken van de geldingstermijn of binnen twee jaar na het vervallen van het rechtsgevolg opnieuw bij een zodanig besluit kunnen worden betrokken;
- de onderhavige met een voorkeursrecht te belasten percelen, gelegen aan de Pastoriestraat in het centrum van Dalfsen, 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 ingediende zienswijze geen aanleiding geeft anders te besluiten dan voorgesteld;
- de betrokken belanghebbenden in de gelegenheid moeten worden stelt 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 29 september 2020 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. 29 september 2020, 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 percelen, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie K, nummers 9076 en 9078, gelegen aan de Pastoriestraat in het centrum van Dalfsen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/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 29 september 2020, 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 conform de vigerende bestemming in gebruik als zorgcentrum en huisvesting voor ouderen. De (niet-agrarische) toegedachte bestemmingen zijn wonen met een intensiever gebruik dan thans het geval is (mogelijk gestapelde bouw) en detailhandel, horeca, verkeer en openbaar groen en wijken 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. 29 september 2020 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 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 (de Dalfser 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.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 14 december 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater