

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vestiging voorkeursrecht nieuw bedrijventerrein
Datum:	3 september 2024
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1826
Informant:	Uco Lautenbach u.lautenbach@dalfsen.nl (0529) 48 83 09

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit van 9 juli 2024 tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ex art. 9.1 lid 2 Omgevingswet, welk voorkeursrecht van rechtswege vervalt zodra dit raadsbesluit ingaat.
2. De rechtsgevolgen van het collegebesluit te bestendigen door een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen ex art. 9.1 onder c Omgevingswet op 17 percelen en 1 perceelsgedeelte gelegen ten noorden van het dorp Dalfsen, ten noorden van de N340 en aan de Dedemsweg, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster, naar de stand van 21 augustus 2024.
3. Voor de percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan vast te stellen waarin de toegedachte functie nader is uitgewerkt of is toegedeeld.
4. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen dit besluit uit te voeren en bekend te maken op de in Omgevingswet en het Omgevingsbesluit voorgeschreven wijze.

Inleiding:

De gemeente Dalfsen vindt het belangrijk om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen voor haar lokale bedrijfsleven. De gemeente Dalfsen heeft op dit moment onvoldoende nieuw uitgeefbare bedrijfskavels beschikbaar. In de omgevingsvisie 1.0 (2022) is aangegeven dat er gezocht moet worden naar nieuwe locatie(-s) voor nieuwe bedrijventerreinen. In navolging daarop is de kern Dalfsen, gelegen ten noorden van het dorp Dalfsen, ten noorden van de N340 en gelegen aan de Dedemsweg, geschikt bevonden als locatie voor een nieuw bedrijventerrein. De gemeente wil deze locatie graag in eigendom verwerven om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren en ruimte te bieden aan haar lokale bedrijfsleven. Daarvoor dient de gemeente grip te krijgen op de gronduitgifte op deze locatie. 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 ex artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet te vestigen.

Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Toelichting voorkeursrecht

Noodzaak

Binnen de gemeente Dalfsen bestaat behoefte aan een nieuw bedrijventerrein. De aangewezen locatie is hiervoor geschikt bevonden. Een nieuw bedrijventerrein creëert werkgelegenheid en biedt ruimte aan groeiende bedrijven binnen de gemeente.

Lokaal eigendom en grip

De gemeente wil deze locatie graag in eigendom verwerven om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. De gemeente wil een bedrijventerrein realiseren voor haar lokale bedrijfsleven. 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 ex artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet te (be)vestigen.

Locatie

Deze locatie, gelegen ten noorden van het dorp Dalfsen, ten noorden van de N340 en aan de westzijde van Dedemsweg, is thans agrarisch in gebruik en bestaat uit voornamelijk weilanden en enkele agrarische opstallen.

Vestiging door het college

Op 9 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om op de percelen zoals aangeduid op de (bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte) grondtekening en perceellijst een voorkeursrecht te vestigen, als bedoeld in artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Deze vestiging heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden na het ingaan ervan en vervalt derhalve van rechtswege op 11 oktober 2024. Deze vestiging diende ter inzage gelegd te worden, waardoor belanghebbenden zienswijzen konden indienen.

Zienswijzen

De Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) biedt de mogelijkheid om onder omstandigheden het bieden van de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen tegen een voorgenomen raadsbesluit achterwege te laten. Het gaat dan om situaties waarbij of de vereiste spoed zich er tegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Anders dan voor het collegebesluit tot vestiging, geldt dat niet voor onderhavige vestiging door de raad.

Belanghebbenden, waaronder de eigenaren en beperkt gerechtigden van percelen in het (toekomstige) plangebied, hebben de gelegenheid gekregen om schriftelijk en/of mondeling gedurende 6 weken zienswijzen in te dienen van 12 juli 2024 tot en met 23 augustus 2024.

Indien er zienswijzen zijn moeten deze bij de raad naar voren worden gebracht in het kader van het onderhavige voorgenomen raadsbesluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op de aangewezen percelen op grond van 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet.

Er zijn gedurende de zienswijzetermijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet tot aanpassing van de voorkeursrechtbeschikking geleid.

De ingebrachte zienswijzen zijn niet ontvankelijk. Om die reden (maar ook inhoudelijk) bestaat geen aanleiding om af te zien van (bestemming van de) vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet en evenmin tot aanpassing van het besluit ten opzichte van het ontwerp.

(Be)vestiging voorkeursrecht door de raad

De gemeente wil deze locatie graag in eigendom verwerven om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Om bovenstaande grip te hebben, wordt voorgesteld om op de percelen op deze locatie een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet te vestigen. Dat betekent dat een eigenaar of beperkt gerechtigde van een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan, zonder dat (het recht op) de desbetreffende onroerende zaak eerst aan de gemeente ter verwerving is aangeboden.

Wordt geen voorkeursrecht gevestigd, dan ontbreekt grip op het proces en kan iedere ontwikkelaar die dat wil proberen op deze percelen bedrijfskavels ontwikkelen. De gemeente staat dan buitenspel en de belangen van de omgeving en de inwoners alsmede van de lokale ondernemers van Dalfsen kunnen niet worden gewaarborgd.

De gemeente wil daarom de mogelijkheid hebben om deze locatie in eigendom te verwerven zodat de mogelijkheid ontstaat om daar zelf een bedrijventerrein te realiseren of regie te krijgen op de gronduitgifte. Een voorkeursrecht voorkomt ook grondspeculatie en versterkt de onderhandelingspositie van de gemeente.

Om het voorkeursrecht te handhaven en te voorkomen dat het van rechtswege vervalt, dient uw raad het voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen welk besluit binnen de termijn van drie maanden dient in te gaan, zo volgt uit artikel 9.4 lid 3 Omgevingswet. Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om op de betreffende percelen een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet. De gemeenteraad kan op grond van deze bepaling op percelen een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen. Dit voor zover de percelen deel uitmaken van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie. Daarnaast moet deze functie niet toegedacht zijn in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Daarvan is hier sprake.

In de vigerende omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Dalfsen 1.0' is aan de aangewezen locatie nog niet de functie 'bedrijventerrein' toegedacht. De gemeente is wel voornemens om dit in de nieuwe versie van de omgevingsvisie "versie 2.0" vast te leggen. Parallel daaraan wordt gewerkt aan een omgevingsplan. De percelen hebben thans een agrarische functie en zijn voornamelijk in gebruik als weiland. De (niet-agrarische) toegedachte functie (toekomstige functie) wijkt af van het huidige gebruik van de percelen, waarop het voorkeursrecht al is gevestigd door het college. In dit geval is er nog geen omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, maar wordt de toegedachte functie gevonden in deze voorkeursrechtbeschikking. Het voornemen is de toegedachte functie eerst nader uit te werken in een omgevingsvisie en vervolgens in een omgevingsplan.

Argumenten:

1.1 Met het vestigen van een voorkeursrecht voor deze locatie houdt de gemeente regie op gronduitgifte.

Nieuwe grondtransacties op deze locatie worden voorkomen, zodat de gemeente hier een nieuw bedrijventerrein kan realiseren. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere

uitgangspositie op de grondmarkt. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van het plangebied.

1.2. Het doel van het voorkeursrecht is de gemeente in het kader van de realisering van het bedrijventerrein een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van maatschappelijke functies beter kan realiseren.

De druk op de ruimte neemt toe in Dalfsen. Grond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Wanneer alle onroerende zaken in handen komen van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor en kan de gemeente voorkomen dat er met de benodigde grond gespeculeerd kan worden.

1.3 Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt het algemeen belang gediend.

Op dit moment is er in de gemeente onvoldoende aanbod in nieuw uitgeefbare bedrijfskavels. De gemeente wil ruimte bieden voor (lokaal) ondernemerschap en heeft aandacht voor werkgelegenheid in de kernen. De gemeente heeft als overheid de taak om te zorgen voor een goede, gezonde en veilige fysieke leefomgeving. De gemeente wil ondernemers in hun uitbreidingswensen faciliteren. De werkgelegenheid die dit oplevert is mede een basis voor de lokale welvaart.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Een voorkeursrecht is een inbreuk op de vrijheid van de rechthebbende om vrij over zijn grond of recht te beschikken.

Een voorkeursrecht beperkt rechthebbenden in het vrije handelsverkeer en voorkomt dat percelen direct op de vrije markt worden aangeboden. Dit gaat prijsopdrijving tegen.

1.2 Een voorkeursrecht heeft geen effect als de rechthebbende niet wil verkopen.

Een rechthebbende die niet wil verkopen of vervreemden kan hier door middel van een voorkeursrecht niet toe worden verplicht. De rechthebbende heeft altijd nog zelf de keuze om (de rechten op) de percelen al dan niet te koop aan te bieden.

1.3 Een voorkeursrecht geeft geen effect ten opzichte van bestaande afspraken die zijn ingeschreven in de openbare registers.

Een voorkeursrecht werkt niet tegen reeds bestaande afspraken, maar voorkomt slechts dat nieuwe afspraken kunnen worden ingeschreven.

1.4 Een voorkeursrecht kan de gemeente dwingen tot actie op een moment dat deze niet uitkomt.

Als een rechthebbende zijn perceel aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten. Het kan voorkomen dat een gemeente meer tijd nodig heeft, omdat zij bijvoorbeeld weet dat zij het benodigde geld niet kan vrijmaken om het perceel aan te kopen.

Alternatieven:

Een mogelijk alternatief is minnelijke verwerving van de gronden. De gemeente kan in gesprek gaan met de rechthebbenden en haar plannen voor de realisatie van een bedrijventerrein openbaren. Dit biedt geen garantie dat rechthebbenden daaraan medewerking willen verlenen. Zonder voorkeursrecht kunnen zij daar ook niet toe worden verplicht. Dit kan tot gevolg hebben dat de prijzen voor de percelen worden opgedreven en aan andere gegadigden worden verkocht.

Ook bestaat de mogelijkheid tot een onteigeningsprocedure buiten voorkeursrecht om. Dit is een ingrijpend middel en heeft te gelden als ultimum remedium. Voor inzet van het onteigeningsinstrument dient de gemeente aan te kunnen tonen dat de onteigening noodzakelijk en urgent is.

Bovendien moet er een vastgesteld omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit zijn die de onteigening planologisch mogelijk maakt. Het vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente stevige positie geven in een onteigeningsprocedure.

Duurzaamheid:

Door vestiging van een voorkeursrecht houdt de gemeente regie op de gronduitgifte en bepaalt zij zelf welke voorwaarden aan de ontwikkeling worden gesteld. Zo kan met oog voor duurzaamheid een nieuw bedrijventerrein bijvoorbeeld gasloos worden gerealiseerd. Wanneer het voorkeursrecht niet zou worden bestendigd, zijn de eigenaren/rechthebbenden vrij om aan eenieder de (rechten op de) percelen te verkopen. In die situatie kunnen de gronden door eenieder worden ontwikkeld en kan de gemeente hierop aanzienlijk minder invloed op uitoefenen.

Financiële consequenties:

Het vestigen van voorkeursrecht valt binnen de paragraaf grondbeleid en economie.

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Dat kan veranderen als de percelen waarop het voorkeursrecht rust aan de gemeente worden aangeboden. De gemeente dient dan binnen zes weken te beslissen of zij wil aankopen. Komen partijen er vervolgens uit over de prijs en voorwaarden, dan heeft het voorkeursrecht uiteraard wel financiële consequenties. In dat geval komt een aankoop ten laste van het budget strategische aankopen.

Communicatie:

Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Tevens wordt het besluit op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Daarvan wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>). Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Vervolg:

Op de percelen is al voorlopig een voorkeursrecht gevestigd bij besluit van het college van 9 juli 2024 op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan, tenzij de raad vóór die tijd besluit op de percelen een voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet en dat besluit vóór die tijd ingaat.

Om het voorkeursrecht te bestendigen/verlengen dient de raad daarom binnen voornoemde termijn van drie maanden op basis van artikel 9.1 lid 1 een voorkeursrecht op de gronden te vestigen. Die vestiging vervalt vervolgens na drie jaar van rechtswege, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Het is de bedoeling om voor deze locatie eerst een omgevingsvisie vast te stellen en daarna een omgevingsplan. Met de vaststelling van de omgevingsvisie wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met (maximaal) vijf jaar te verlengen. Het is ook mogelijk om de omgevingsvisie over te slaan en direct een omgevingsplan vast te stellen.

Als een opvolgend besluit wordt genomen dan geldt vanaf dat moment de bijbehorende geldigheidsduur, ook als de vorige periode nog niet voltooid was. De raad hoeft het voorkeursrecht maar één keer te vestigen. Daarna loopt het automatisch door op basis van de nieuwe grondslag. Een nieuwe beschikking is niet nodig.

Bezwaar en beroep

Tegen dit raadsbesluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit met de daarbij behorende bijlagen wordt voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. De eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden kunnen binnen zes weken, te rekenen vanaf het moment van terinzagelegging, bezwaar maken tegen het besluit. Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende beroep

instellen bij de rechtbank. Vervolgens staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bezwaar en beroep hebben geen schorsende werking. De voorkeursrechtbeschikking blijft van kracht.

Indien al bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dit raadsbesluit.

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.

Bijlagen:

1. Collegebesluit tot vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet
2. Lijst van betrokken percelen (perceellijst)
3. Kaart van betrokken percelen (grondtekening)
4. Publicatietekst www.officielebekendmakingen.nl
5. Concept brief aan belanghebbenden met bijlage (zakelijke beschrijving)
6. Zakelijke beschrijving als bijlage van de concept brief
7. Zienswijzennota vestiging voorkeursrecht nieuw bedrijventerrein Dalfsen
8. Luchtfoto met contour gebied voorkeursrecht

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
H. Jager

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2024, nummer 1826;

gezien de bijgevoegde grondtekening en perceellijst waarop zijn aangegeven de kadastrale aanduiding van de percelen, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster naar de stand van 21 augustus 2024;

overwegende dat:

- deze percelen conform vigerende functie op dit moment in gebruik zijn voor agrarische doeleinden;
- de toegedachte functie bedrijventerrein is en het huidige gebruik daarmee dus afwijkt van het toegedachte gebruik;

gelet op artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van het collegebesluit van 9 juli 2024 tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ex art. 9.1 lid 2 Omgevingswet.
2. De rechtsgevolgen van het collegebesluit te bestendigen door een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen ex art. 9.1 onder c Omgevingswet op 17 percelen en 1 perceelsgedeelte gelegen ten noorden van het dorp Dalfsen, ten noorden van de N340 en aan de Dedemsweg, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster, naar de stand van 21 augustus 2024.
3. Voor de percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsvisie, omgevingsprogramma of omgevingsplan vast te stellen waarin de toegedachte functie nader is uitgewerkt of is toegedeeld.
4. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen dit besluit uit te voeren en bekend te maken op de in Omgevingswet en het Omgevingsbesluit voorgeschreven wijze.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 september 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
H. Jager

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB