

Onderwerp	Voorkeursrecht percelen Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk
Portefeuillehouder	Kathy Arends
Registratienummer	BR2100119
Datum raad	27/01/2022

Gevraagde beslissing:

1. De Nota van Zienswijzen vast te stellen.
2. Een aanwijzing in de zin van artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen op de percelen kadastraal bekend Bleiswijk, sectie C nummers 2809 (groot 6.742 m²) en 5931 (groot 20.596 m²).

0. Samenvatting

Op 27 januari 2022 beslist de gemeenteraad over het masterplan voor de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk. Op basis van verkeersonderzoek is duidelijk hoe de ontsluitingsstructuur van beide locaties vormgegeven dient te worden. Op beide locaties loopt een deel van de beoogde auto-ontsluitingsweg over particuliere gronden. Om grip en voortgang te houden op de verwezenlijking van de ontsluitingswegen, en daarmee beide woningbouwlocaties, is het wenselijk dat de gemeente door middel van een voorkeursrecht een 'eerste recht van koop' verkrijgt.

Op 9 november jl. heeft het college besloten een perceel aan de locatie Lange Vaart en een perceel aan de locatie Merenweg voorlopig aan te wijzen voor het vestigen van een voorkeursrecht. Deze voorlopige aanwijzing dient binnen drie maanden na bekendmaking door de gemeenteraad te worden vervangen door een definitieve aanwijzing op grond van artikel 4 Wvg. Indien dit niet gebeurt, vervalt de aanwijzing van rechtswege en kan gedurende twee jaar niet nogmaals een aanwijzing voorkeursrecht worden gevestigd.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

In april 2020 heeft de gemeenteraad besloten tot het in ontwikkeling nemen van de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk. In december 2020 heeft de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Op 27 januari 2022 beslist de gemeenteraad over het masterplan. Hierin worden de ruimtelijke hoofdstructuur en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locaties vastgelegd. Na vaststelling van het masterplan wordt gestart met het opstellen van het omgevingsplan.

2. Maatschappelijk effect

Binnen afzienbare termijn voorzien in woningbehoefte in Bleiswijk.

3. Argumenten

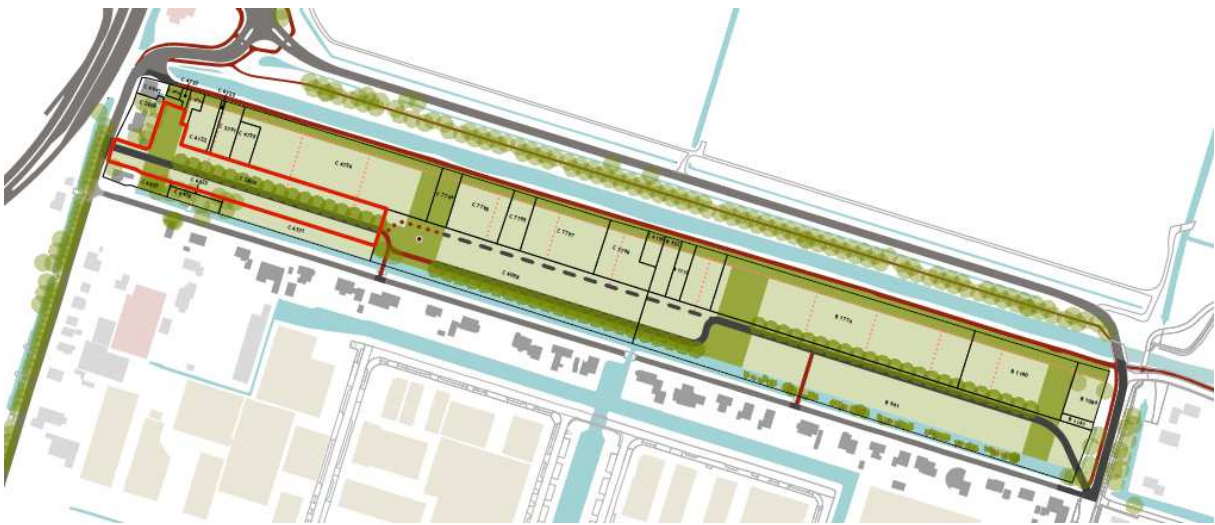
1.1 In de Nota van Zienswijzen worden de ingediende zienswijzen beantwoord

Vier van de zes eigenaren van het perceel op de locatie Merenweg hebben een zienswijze ingediend tegen de voorlopige aanwijzing. In de Nota van Zienswijzen worden deze samengevat en voorzien van een reactie. De Nota van Zienswijzen wordt onderdeel van het besluit tot definitieve aanwijzing van de gronden.

2.1 Met het voorkeursrecht vergroot de gemeente haar grip op het kunnen realiseren van beide woningbouwlocaties

Om grip en voortgang te houden op de verwezenlijking van de ontsluitingswegen, en daarmee beide woningbouwlocaties, is het wenselijk dat de gemeente door middel van een voorkeursrecht een 'eerste recht van koop' verkrijgt. Als de gemeente het stuk grond aan de Lange Vaart kan aankopen, ligt de gehele ontsluitingsweg op eigendom van de gemeente. Als de gemeente het stuk grond aan de Merenweg kan aankopen, liggen beide ontsluitingswegen door het plangebied op gronden van de gemeente en BPD, waardoor realisatie mogelijk is.

Lange Vaart



Rode omlijning: voorkeursrecht

Merenweg



Rode omlijning: voorkeursrecht

4. Kanttekeningen

De Nota Grondbeleid zet vooral in op faciliterend grondbeleid, maar sluit actief grondbeleid niet uit

In de Nota van Uitgangspunten voor de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg staat, conform het gemeentelijk grondbeleid, dat de gemeente niet de intentie heeft om actief gronden aan te kopen. Uit het verkeersonderzoek voor beide locaties volgt dat zeggenschap over de particuliere gronden wenselijk is om tot verwezenlijking van de beoogde ontsluiting te komen. Dit rechtvaardigt een actieve houding en mogelijke aankoop vanuit strategisch oogpunt.

Een vestiging van een voorkeursrecht dwingt de eigenaren niet tot verkoop

De vestiging van een voorkeursrecht geeft niet de zekerheid dat de eigenaren de gronden ook daadwerkelijk gaan verkopen. Het kan dus zo zijn dat de gronden voorlopig in particulier bezit blijven en de realisatie van de beoogde ontsluitingswegen vooralsnog niet mogelijk blijkt. In dat geval kan besloten worden tot het wijzigen van de ontsluitingsstructuur of het starten van een onteigeningsprocedure (mits goed onderbouwd). Voor dat laatste is het nu te vroeg. De eigenaren waren/zijn in gesprek met verschillende ontwikkelaars en hebben de intentie de gronden te verkopen.

Een vestiging van een voorkeursrecht dwingt de gemeente niet tot aankoop

De gemeente verkrijgt het eerste recht van koop, maar mag een aanbod ook afwijzen. Op dat moment mogen de eigenaren vrij aan derden vervreemden.

Door het voorkeursrecht worden de eigenaren beperkt in het kunnen vervreemden van hun gronden

De eigenaren waren/zijn in gesprek met verschillende ontwikkelaars over de verkoop van hun gronden. Door het vestigen van een voorkeursrecht zijn ze gehouden hun gronden aan te bieden aan de gemeente. De eigenaren kunnen de verwachting hebben dat marktpartijen meer bereid zijn te betalen dan een marktconforme prijs (gemeente). Dit kan er ook toe leiden dat de eigenaren besluiten de gronden vooralsnog niet te verkopen.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De kosten van het vestigen van een voorkeursrecht zijn beperkt en zijn opgenomen in het voorbereidingskrediet. Een taxatie zal inzicht moeten geven in de waarde van de gronden, waartegen de gemeente de gronden aankoopt. Indien de eigenaren bereid zijn de gronden te verkopen aan de gemeente, zal hiervoor een raadsbesluit met kredietaanvraag nodig zijn.

6. Juridische aspecten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is van toepassing.

7. Duurzaamheid

N.v.t.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Vlak voordat het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd zijn de eigenaren hierover persoonlijk ingelicht. De eigenaren van het perceel in de ontwikkellocatie Lange Vaart staat open voor een gesprek met de gemeente over aankoop. Vier van de zes eigenaren van het perceel in de ontwikkellocatie Merenweg hebben in een zienswijze meegedeeld dat zij zich niet kunnen vinden in de voorlopige aanwijzing van het perceel.

9. Verdere procedure

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt het besluit meegedeeld aan de eigenaren en op voorgeschreven wijze bekendgemaakt en verwerkt in het Kadaster. Met de eigenaren wordt in overleg getreden over eventuele aankoop van de gronden. De zienswijzen worden ook als bezwaarschriften tegen het definitieve besluit in behandeling genomen.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen, T21.09985
2. Zienswijze I21.21608, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
3. Zienswijze I21.22880, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
4. Zienswijze I21.22881, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
5. Zienswijze I21.22883, (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)
6. Perceellijst wet voorkeursrecht, T21.09862 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBabs)

Onderwerp	Voorkeursrecht percelen Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk
Portefeuillehouder	Kathy Arends
Registratienummer	BR2100119
Datum raad	27/01/2022

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- met het voorkeursrecht vergroot de gemeente haar grip op het kunnen realiseren van de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg;
- met het voorkeursrecht vergroot de gemeente de mogelijkheid om binnen afzienbare termijn te voorzien in de woningbehoefte in Bleiswijk.

Rekening te houden met

- de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- Nota Grondbeleid 2019-2022.

Besluit(en)

1. De Nota van Zienswijzen vast te stellen.
2. Een aanwijzing in de zin van artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen op de percelen kadastraal bekend Bleiswijk, sectie C nummers 2809 (groot 6.742 m²) en 5931 (groot 20.596 m²).

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 27 januari 2022,

de griffier,

drs. Bert Schouten