



BESLUIT

Onderwerp: Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht metrostationsomgeving Poortugaal	Gemeenteraad: 3 februari 2025	Zaaknummer: 2024 - 023320

Het raad van de gemeente Albrandswaard;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 december 2024;

overwegende, dat

Gelezen het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard met kenmerk (zaak nr: 2024-023320) d.d. 5 november 2024;

BESLUIT:

1. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 om het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet) toe te passen op een deel van de metrostationsomgeving Poortugaal, perceel A 2714 (conform perceellijst en grondtekening) te bekrachtigen.
2. Te concluderen dat er thans geen wettelijke planologische grondslag aanwezig is (zoals een omgevingsplan of omgevingsvisie) op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30408974-02 en perceelslijst met nummer PL-30408974-02, waarop is vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, de grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 15 oktober 2024.
4. Te concluderen dat het onder beslispoint 3 bedoelde perceel niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken is geweest.
5. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in de omgevingsvisie.
6. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het

voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

7. De medewerker Geo-informatie van De Bedrijfsvoeringspartner te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

8. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -beschikking aan te passen.

Voorstel

Onderwerp: Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht metrostationsomgeving Poortugaal	College van burgemeester en wethouders 10 december 2024	Zaaknummer 2024 - 023320
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: w.d.zeeuw@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 om het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet) toe te passen op een deel van de metrostationsomgeving Poortugaal, perceel A 2714 (conform perceellijst en grondtekening) te bekrachtigen.
2. Te concluderen dat er thans geen wettelijke planologische grondslag aanwezig is (zoals een omgevingsplan of omgevingsvisie) op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30408974-02 en perceelslijst met nummer PL-30408974-02, waarop is vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, de grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 15 oktober 2024.
4. Te concluderen dat het onder beslispoint 3 bedoelde perceel niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken is geweest.
5. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in de omgevingsvisie.
6. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
7. De medewerker Geo-informatie van De Bedrijfsvoeringspartner te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.
8. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -beschikking aan te passen.

Raadsvoorstel

Inleiding

In 2021 is in opdracht van de provincie Zuid-Holland een rapport uitgebracht over de kansen en beperkingen van (sociale) woningbouw in Albrandswaard. Uitkomst van dit rapport is dat in Albrandswaard nog niet alle mogelijkheden voor woningbouw werden benut. Dat gold met name voor locaties binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Concreet is aangegeven dat rondom de metrostations op gebiedsniveau transformatiekansen zijn voor verdichting. De gemeente is hiermee aan de slag gegaan en heeft in het collegewerkprogramma opgenomen dat in 2023 onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden van nieuwe bouwlocaties en van de transformatie van vastgoed, met als doel: het realiseren van voldoende betaalbare woningen. De focus van dit onderzoek ligt op locaties bij metrostation Poortugaal en metrostation Rhooen. Voor eerstgenoemde locatie heeft een en ander geleid tot het eindrapport 'Ambitiedocument metrogebied Poortugaal'. Uit dit rapport blijkt dat de metrostationsomgeving Poortugaal potentie heeft voor woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen.

Voordat dit eindrapport openbaar wordt gemaakt is het noodzakelijk dat de betreffende locatie onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gebracht. Indien wij dit nu niet doen bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van de locatie, mede gebaseerd op uitingen van de gemeente, een positie innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde herontwikkeling van deze locatie bemoeilijkt. In dat kader wordt voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust gewerkt kan worden aan de planontwikkeling en de uitvoering van de verdere onderzoeken.

De gemeenteraad is na het collegebelsuit van 5 november 2024 geïnformeerd over het besluit en het vervolgproces door middel van een raadsinformatiebrief (nr: 2024-093231).

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied casu quo een eerste recht van koop op het in het besluit betrokken perceel.

De eigenaar van het betreffende perceel dient zijn eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de locatie en zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten

3.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Het voorstel past binnen het beleid zoals beschreven in het (CWP) College Werk Programma, dat gericht is op het toevoegen van (betaalbare) woningbouw nabij metrostation (speerpunt 1a). Dit voorstel sluit onder andere ook aan op landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid. Het voorstel om een voorkeursrecht te vestigen op een cruciaal perceel binnen het plangebied is noodzakelijk om de grond onder controle te krijgen en grondspeculatie te voorkomen.

3.2 Betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

3.3 Beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.

3.3 Voorkomen buitensporige grondprijsstijgingen

Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).

3.4 Mogelijkheid tot interveniëren

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

2.1/3.1 Vestigingscriteria en vestigingsgrondslag

Vestigingscriteria

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee (formele) vestigingsvereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedachte functie(s).

Het huidige gebruik van de locatie is grotendeels bedrijfsmatig en deels ten behoeve van opslag- en verkeersvoorzieningen. Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en aan de onderhavige locatie worden de functies wonen en groen met bijbehorende voorzieningen toegedacht. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik wijkt dan ook af van de toegedachte functies, waardoor aan de (formele) vestigingsvereisten wordt voldaan.

Vestigingsgrondslag

Omgevingsplan

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet gevormd worden door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Albrandswaard, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

Omgevingsvisie

In de vigerende omgevingsvisie 'structuurvisie Albrandswaard 2025', vastgesteld op 13 mei 2013, zijn voor de onderhavige locatie geen aanwijzingen voor de toegedachte functies c.q. beoogde herontwikkeling gegeven.

Gezien het alsdan ontbreken van een omgevingsvisie of een omgevingsplan, waarin de toegedachte functies zijn opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht hier gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet is opgenomen dat voor vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komt een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Het globale beeld van de beoogde herontwikkeling is vastgelegd in het 'Ambitiedocument metrogebied Poortugaal', hetgeen dient als planologische onderlegger voor het voorkeursrecht.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een omgevingsvisie.

4.1 Geen strijd met herhalingsverbod

Verder is het perceel niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest. Hierdoor wordt niet in strijd met het herhalingsverbod ex artikel 9.3 Omgevingswet gehandeld.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaar wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hem in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de eigenaar.

Daarbij is met de betreffende eigenaar overleg gevoerd over de beoogde herontwikkeling alsmede de inzet van het voorkeursrechtinstrument (zie hierna ook in de paragraaf 'Participatie en in - en extern overleg'). Verder is meegewogen dat in de belangen van de eigenaar die bij de besluitvorming dienen

te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een belanghebbende tot een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de belanghebbende niet wordt verplicht diens eigendom te verkopen, de belanghebbende vrij is te bepalen of, en wanneer de belanghebbende tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de belanghebbende in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen de belanghebbende verkoopt en wanneer de belanghebbende en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de mogelijk bestaat om de rechter een oordeel te laten vellen over een reële prijs.

Overleg gevoerd met

Dit voorstel is als integraal advies voorbereid in samenwerking met VDB Grondzaken en het interne gemeentelijk projectteam.

Kantttekeningen

3.1 Risico's

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

5.1 Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht niet vrijblijvend

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd, vraagt een verdere instandhouding dat voortvarend wordt gewerkt aan de planologische uitwerking en besluitvorming (uiterlijk binnen 3 jaar dient er een omgevingsvisie te zijn vastgesteld waarin de beoogde functies voor de locatie zijn opgenomen). Dit vraagt om een projectgerichte en integrale aanpak.

Uitvoering/vervolgstappen

Participatie en in - extern overleg

Hoewel de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht zich in beginsel niet leent voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden, heeft de gemeente hier in het onderhavige geval wel voor geopteerd. De gemeente heeft met de eigenaar een langdurige (werk)relatie, waardoor het onderling vertrouwen dermate hoog is dat de eigenaar vooraf is geïnformeerd over het gemeentelijke voornemen tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. De eigenaar heeft aangegeven de toelichting daarvoor te begrijpen en begrip te hebben voor de inzet van het voorkeursrechtinstrument. De eigenaar is dan ook niet overvallen door de (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht door het college.

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college geldt voor een periode van drie maanden. Binnen deze drie maanden dient de raad tot vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht over te gaan, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De vestiging c.q.

bestendiging van het voorkeursrecht door raad geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een omgevingsvisie te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Financiën

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. De kosten van de eventuele beoogde aankopen, zullen ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie.

Inclusiviteitstoets

-

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendmaking door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de eigenaar). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Machtiging

Nu dit een nieuwe handeling betreft en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens de raad bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voort op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen de beschikking van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen de beschikking van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen de raadsbeschikking gericht te zijn.

Het concept-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of de concept-raadsbeschikking aan te passen.

Voorstel

Inleiding

In 2021 is in opdracht van de provincie Zuid-Holland een rapport uitgebracht over de kansen en beperkingen van (sociale) woningbouw in Albrandswaard. Uitkomst van dit rapport is dat in Albrandswaard nog niet alle mogelijkheden voor woningbouw werden benut. Dat gold met name voor locaties binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Concreet is aangegeven dat rondom de metrostations op gebiedsniveau transformatiekansen zijn voor verdichting. De gemeente is hiermee aan de slag gegaan en heeft in het collegewerkprogramma opgenomen dat in 2023 onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden van nieuwe bouwlocaties en van de transformatie van vastgoed, met als doel: het realiseren van voldoende betaalbare woningen. De focus van dit onderzoek ligt op locaties bij metrostation Poortugaal en metrostation Rhooen. Voor eerstgenoemde locatie heeft een en ander geleid tot het eindrapport 'Ambitiedocument metrogebied Poortugaal'. Uit dit rapport blijkt dat de

metrostationsomgeving Poortugaal potentie heeft voor woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen.

Voordat dit eindrapport openbaar wordt gemaakt is het noodzakelijk dat de betreffende locatie onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gebracht. Indien wij dit nu niet doen bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van de locatie, mede gebaseerd op uitingen van de gemeente, een positie innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de beoogde herontwikkeling van deze locatie bemoeilijkt. In dat kader wordt voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust gewerkt kan worden aan de planontwikkeling en de uitvoering van de verdere onderzoeken.

De gemeenteraad is na het collegebesluit van 5 november 2024 geïnformeerd over het besluit en het vervolgproces door middel van een raadsinformatiebrief (nr: 2024-093231).

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied casu quo een eerste recht van koop op het in het besluit betrokken perceel.

De eigenaar van het betreffende perceel dient zijn eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de locatie en zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten

3.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Het voorstel past binnen het beleid zoals beschreven in het (CWP) College Werk Programma, dat gericht is op het toevoegen van (betaalbare) woningbouw nabij metrostation (speerpunt 1a). Dit voorstel sluit onder andere ook aan op landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid. Het voorstel om een voorkeursrecht te vestigen op een cruciaal perceel binnen het plangebied is noodzakelijk om de grond onder controle te krijgen en grondspeculatie te voorkomen.

3.2 Betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

3.3 Beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.

3.3 Voorkomen buitensporige grondprijsstijgingen

Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).

3.4 Mogelijkheid tot interveniëren

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

2.1/3.1 Vestigingscriteria en vestigingsgrondslag

Vestigingscriteria

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee (formele) vestigingsvereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedachte functie(s).

Het huidige gebruik van de locatie is grotendeels bedrijfsmatig en deels ten behoeve van opslag- en verkeersvoorzieningen. Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en aan de onderhavige locatie

worden de functies wonen en groen met bijbehorende voorzieningen toegedacht. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik wijkt dan ook af van de toegedachte functies, waardoor aan de (formele) vestigingsvereisten wordt voldaan.

Vestigingsgrondslag

Omgevingsplan

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet gevormd worden door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Albrandswaard, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

Omgevingsvisie

In de vigerende omgevingsvisie 'structuurvisie Albrandswaard 2025', vastgesteld op 13 mei 2013, zijn voor de onderhavige locatie geen aanwijzingen voor de toegedachte functies c.q. beoogde herontwikkeling gegeven.

Gezien het alsdan ontbreken van een omgevingsvisie of een omgevingsplan, waarin de toegedachte functies zijn opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht hier gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet is opgenomen dat voor vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komt een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Het globale beeld van de beoogde herontwikkeling is vastgelegd in het 'Ambitiedocument metrogebied Poortugaal', hetgeen dient als planologische onderlegger voor het voorkeursrecht.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een omgevingsvisie.

4.1 Geen strijd met herhalingsverbod

Verder is het perceel niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest. Hierdoor wordt niet in strijd met het herhalingsverbod ex artikel 9.3 Omgevingswet gehandeld.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaar wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hem in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de eigenaar.

Daarbij is met de betreffende eigenaar overleg gevoerd over de beoogde herontwikkeling alsmede de inzet van het voorkeursrechtinstrument (zie hierna ook in de paragraaf 'Participatie en in - en extern overleg'). Verder is meegewogen dat in de belangen van de eigenaar die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een belanghebbende tot een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de belanghebbende niet wordt verplicht diens eigendom te verkopen, de belanghebbende vrij is te bepalen of, en wanneer de belanghebbende tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de belanghebbende in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen de belanghebbende verkoopt en wanneer de belanghebbende en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de mogelijk bestaat om de rechter een oordeel te laten vellen over een reële prijs.

Overleg gevoerd met

Dit voorstel is als integraal advies voorbereid in samenwerking met VDB Grondzaken en het interne gemeentelijk projectteam.

Kantttekeningen

3.1 Risico's

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

5.1 Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht niet vrijblijvend

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd, vraagt een verdere instandhouding dat voortvarend wordt gewerkt aan de planologische uitwerking en besluitvorming (uiterlijk binnen 3 jaar dient er een omgevingsvisie te zijn vastgesteld waarin de beoogde functies voor de locatie zijn opgenomen). Dit vraagt om een projectgerichte en integrale aanpak.

Uitvoering/vervolgstappen

Participatie en in - extern overleg

Hoewel de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht zich in beginsel niet leent voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden, heeft de gemeente hier in het onderhavige geval wel voor geopteerd. De gemeente heeft met de eigenaar een langdurige (werk)relatie, waardoor het onderling vertrouwen dermate hoog is dat de eigenaar vooraf is geïnformeerd over het gemeentelijke voornemen tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. De eigenaar heeft aangegeven de toelichting daarvoor te begrijpen en begrip te hebben voor de inzet van het voorkeursrechtinstrument. De eigenaar is dan ook niet overvallen door de (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht door het college.

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college geldt voor een periode van drie maanden. Binnen deze drie maanden dient de raad tot vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht over te gaan, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht door raad geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een omgevingsvisie te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Financiële informatie

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. De kosten van de eventuele beoogde aankopen, zullen ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie.

Juridische zaken

Dit voorstel is als integraal advies voorbereid in samenwerking met VDB Grondzaken.

Duurzaamheid

-

Inclusiviteitstoets

-

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendmaking door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de eigenaar). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Machtiging

Nu dit een nieuwe handeling betreft en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens de raad bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is degene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voort op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen de beschikking van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen de beschikking van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen de raadsbeschikking gericht te zijn.

Het concept-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of de concept-raadsbeschikking aan te passen.

Bijlagen

1. Bijlage 1. Perceelslijst met nummer PL-30408974-02.docx
2. Bijlage 2. Grondtekening met nummer TK-30408974-02.pdf
3. Bijlage 3. Kopie publicatie Gemeenteblad (002).docx
4. Bijlage 4a. Format brief aan belanghebbenden (check.).docx
5. Bijlage 4b. Bijlage bij format brief aan belanghebbenden.docx
6. Eigendomsinformatie - Poortugaal A 2714 (1).pdf
7. Raadsbesluit (na 3-feb).docx
8. LIS 16 december 2024 5. Raadsinformatiebrief 2024-093231 Ambitiedocument metrogebied Poortugaal
9. Metro Poortugaal_Toelichting Ambitiedocument_Presentatie