

## Raadsvoorstel

<b>Portefeuillehouder:</b> Weth. I. de Ridder	<b>Opgesteld door:</b> D. Stapel, afd. Ruimtelijke ontwikkeling en Grondzaken	
<b>Besluitvormende vergadering:</b> 22 september 2022	<b>Registratienummer collegebesluit:</b>	<b>Raadsnummer:</b> (niet invullen, dit vult de griffie in)
<b>Titel / onderwerp:</b> Bestendinging voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor percelen in het gebied Ter Aar noordoost.		
<b>Samenvatting:</b> Nadat de provincie Zuid-Holland de locatie Ter Aar noordoost op de zgn. 3 hectarekaart heeft opgenomen, zijn de voorbereidingen voor woningbouw op deze locatie ter hand genomen. Onder andere zijn er gesprekken gevoerd met alle grondeigenaren. Uit de gesprekken blijkt dat er beweging is op de grondmarkt in het gebied. Ter Aar noordoost is een locatie met versnipperd eigendom. De ontwikkeling van de locatie wordt lastiger als er meer eigenaren of ontwikkelaars bij de locatie worden betrokken. Reden waarom ons college een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd heeft op een aantal percelen in het gebied. Die locaties moeten bij voorgenomen verkoop door de eigenaar als eerste aan de gemeente aangeboden worden. Uw raad wordt voorgesteld dit voorkeursrecht te bestendigen.		

### Voorgesteld besluit:

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. op grond van het bepaalde in artikel 2, juncto artikel 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden, gelegen in het gebied Ter Aar noordoost, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende grondplanktekening, 030622-TAno1, en de bij dit besluit behorende lijst van percelen, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
2. te bepalen dat de onder 1 bedoelde percelen aangewezen worden om de realisatie van de toegedachte bestemming "wonen en aanverwante voorzieningen", zoals op de bij dit besluit behorende masterplanktekening, 030622-TAno2, is aangegeven, zeker te stellen;
3. dit besluit te nemen ter bestendinging van het besluit van 27 juni 2022 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop;
4. **Eventueel beslispunt: nota van zienswijzen;**
5. indien voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht (indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied Ter Aar noordoost een bestemmingsplan is vastgesteld) zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie indien wordt beoordeeld dat de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie onvoldoende basis is voor continuering van het voorkeursrecht.

---

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers  
Secretaries

Robbert-Jan van Duijn  
Burgemeester

<b>TOELICHTING</b>
--------------------

**Inleiding / aanleiding**

Na het opnemen van de locatie Ter Aar noordoost op de zgn. 3 hectarekaart door de provincie Zuid-Holland zijn de voorbereidingen voor de ontwikkeling van deze bouwlocatie gestart. De locatie moet een belangrijke bijdrage gaan leveren in de bouwopgave die onze gemeente kent.

Zoals bekend heeft de gemeente een belangrijke grondpositie in het plangebied. Maar daarnaast is ook een aantal ontwikkelaars eigenaar en is een aantal percelen in eigendom van particulieren. Een aantal van hen heeft aangegeven niet zelf te willen ontwikkelen maar hun grondpositie te willen overdragen aan anderen.

Grondeigendom is een krachtig sturingsinstrument om gebiedsontwikkeling vorm te geven en de gemeentelijke ambities te realiseren. Sterk versnipperd grondeigendom over veel eigenaren maakt ontwikkelingen gecompliceerder, ingewikkelder en tijdrovender. Het zou wenselijk zijn dat het aantal eigenaren niet toeneemt. Met de vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvfg) wordt de mogelijkheid gecreëerd voor de gemeente om als eerste gegadigde deze grondposities te verwerven.

De gemeente mag een voorkeursrecht vestigen op o.a. gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of een structuurvisie maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

Door de vestiging van het voorkeursrecht, moeten de eigenaren bij verkoop de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Hiermee wordt voorkomen dat deze eigenaren hun eigendommen aan speculanten verkopen, waardoor de realisatie van de bestemming wordt bemoeilijkt. Als een eigenaar zijn/haar grond wil verkopen, biedt hij/zij deze eerst aan de gemeente aan. De gemeente kan de grond dan verwerven, maar is er niet toe verplicht.

De vestiging van een voorkeursrecht geschiedt door een raadsbesluit. Voorafgaand aan een dergelijk raadsbesluit kan het college een voorlopig voorkeursrecht vestigen. Dit voorlopige voorkeursrecht moet binnen 3 maanden door een raadsbesluit worden bekrachtigd. Indien dit niet gebeurt vervalt het voorlopige voorkeursrecht. Ons college heeft bij besluit van 27 juni j.l., in werking getreden op 30 juni 2022, een voorlopig voorkeursrecht gevestigd.

### **Beoogd (maatschappelijk) effect**

De gemeente Nieuwkoop staat voor een grote maatschappelijke opgave. Deze opgave beperkt zich niet alleen tot een woningbouwopgave in aantallen, maar betreft met name ook het bouwen van de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen. Van belang is daarbij om doorstroming van starters, jonge gezinnen en ouderen te bevorderen en rekening te houden met de demografische ontwikkelingen. Eerder is bij de vaststelling van het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop aangegeven dat op de locatie Ter Aar noordoost 25% sociale huur en 10% goedkope koopwoningen gaan worden gerealiseerd. Hierbij is bij het woningbouwprogramma in ogenschouw genomen dat de locatie Dorpshart/Vlinder de realisatie van 44 middenhuur woningen als uitgangspunt geldt. Wanneer beide locaties in samenhang bezien worden, met de nu ingeschatte aantallen, zal ook in dit middenhuur segment ca 20% gerealiseerd worden.. Hiermee wordt ook voldaan aan het uitgangspunt van het coalitieakkoord dat de nadruk bij bouwontwikkeling ligt op goedkope en middeldure woningen en wordt voldaan aan het percentage van 45 dat het akkoord noemt.

De exacte omvang van de locatie is op dit moment nog onderwerp van gesprek met de provincie Zuid-Holland. Daarmee is ook het aantal woningen nog niet duidelijk. De provincie hanteert in haar ruimtelijk beleid een minimale woningdichtheid van 30 woningen per hectare, om een zo efficiënt mogelijke benutting van beschikbare ruimte te bereiken. Uiteraard is dit ook in het belang van onze inwoners, die op zoek zijn naar een woning.

Een extra opgave voor de locatie betreffen de verkeersproblemen die op de Kerkweg ervaren worden. In de onderzoeken hiernaar zal ook de locatie Ter Aar noordoost worden meegenomen om te zien of langs dat gebied een oplossing gevonden kan worden en anderzijds, hoe de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk vorm gegeven moet worden.

Met het vestigen van een voorkeursrecht op het gebied Ter Aar noordoost heeft de gemeente de mogelijkheid gronden die op de markt komen als eerste eventueel te verwerven. Hiermee kunnen nieuwe eigenaren buiten de deur gehouden worden, kan prijsopdrijving worden voorkomen en kan een groter gedeelte van de locatie in eigendom van de gemeente komen. Hierdoor worden de sturingsmogelijkheden om de gemeentelijke doelstellingen te behalen groter.

### **Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis**

- coalitieakkoord 2022-2026 "Aan de slag met Nieuwkoop";
- Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop (raad 9 juli 2020, kenmerk 2020-064);
- Nota Grondbeleid;
- Raadsvoorstel Nieuwkoop Bouwt! (raad 15 juli 2021).

### **Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen**

Ter voorbereiding van ontwikkeling van Ter Aar noordoost hebben met alle eigenaren gesprekken plaatsgevonden. Daarbij zijn alle locaties bezocht en is informatie opgehaald hoe de eigenaren tegen ontwikkelingen aankijken. Ook is hierbij een beter beeld gekregen welke percelen wenselijk zijn om in de ontwikkeling mee te nemen.

Vanuit de gesprekken die gevoerd zijn met eigenaren wordt voorgesteld niet het hele, eerder bedachte, plangebied mee te nemen. Voorgesteld wordt een strook achter woningen langs de Kerkweg (ingericht en gedeeltelijk ook bestemd als tuinpercelen) en de gronden in handen van ontwikkelaars buiten het voorkeursrecht te houden. Dat geldt ook voor eventuele woningen op percelen van eigenaren, die wel in het Wvg-gebied worden opgenomen. Daarnaast is ook het gemeenlijk eigendom buiten het voorkeursrecht gehouden.

Na het moment van de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht zijn het raadsvoorstel en concept-raadsbesluit gedurende 2 weken ter inzage gelegd, met de uitnodiging aan belanghebbenden zienswijzen in te dienen. **AANVULLEN MET EVT. ZIENSWIJZEN/NOTA VAN ZIENSWIJZEN.**

### **Kanttekeningen/risico's en beheersmaatregelen**

- Het voorlopige voorkeursrecht moet binnen drie maanden door de raad worden bestendigd. Om de aanwijzing en daarmee de aanbiedingsplicht voor de betrokken eigenaar te laten voortduren, is het noodzakelijk dat de raad tijdig het collegebesluit tot het vestigen van een voorlopige

voorkeursrecht bestendigt. Het collegebesluit is op 27 juni 2022 gedateerd. Wordt het raadsbesluit niet of niet op tijd genomen, dan kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

- Binnen drie jaar moet een structuurvisie of een bestemmingsplan worden vastgesteld. Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld (art. 9 lid 3 Wvg). Ook in dat geval kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd (art. 9c Wvg). Indien tijdig een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld, blijft het voorkeursrecht van rechtswege gelden tot uiterlijk drie jaar na vaststelling van de structuurvisie respectievelijk tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Gedurende de komende periode van 3 jaar zal derhalve een bestemmingsplan/omgevingsplan moeten worden vastgesteld of worden bezien of de vastgestelde Omgevingsvisie voldoende basis is voor de langere looptijd van de Wvg.

- Beleidskader Nota Grondbeleid.

In de Nota Grondbeleid (NG) is als beleidskader voor gebiedsontwikkeling aangegeven dat wordt ingezet op een situationeel grondbeleid. De ruimtelijke- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen zijn bepalend voor de rol van de gemeente. In een bijgevoegde notitie (bijlage 4) wordt het afwegingskader uit de NG gevolgd om tot de conclusie te komen dat wordt gekozen voor "actief grondbeleid". De instrumentenkoffer van de NG noemt, naast minnelijke verwerving, o.a. ook strategische verwerving en Wvg. Naar onze mening vloeit voor deze locatie de vestiging van een voorkeursrecht voort uit de afwegingen van de NG.

#### **Financiële, juridische en personele gevolgen**

Directe financiële gevolgen zijn er niet. Deze zijn mogelijk aan de orde als eigenaren besluiten hun kavels aan de gemeente aan te bieden. Binnen 6 weken zal dan kenbaar moeten worden gemaakt of de gemeente tot aankoop wil over gaan. Dan zal bezien moeten worden of deze kosten passen binnen het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet.

Juridisch kan opgemerkt worden dat dit raadsbesluit vatbaar is voor bezwaar en evt. beroep.

Personele inzet is voorzien vanuit de projectorganisatie Ter Aar noordoost.

#### **Voorgesteld advies**

- 1 op grond van het bepaalde in artikel 2, juncto artikel 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden, gelegen in het gebied Ter Aar noordoost, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende grondplantekening, 030622-TAno1, en de bij dit besluit behorende lijst van percelen, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
- 2 te bepalen dat de onder 1 bedoelde percelen aangewezen worden om de realisatie van de toegedachte bestemming "wonen en aanverwante voorzieningen", zoals op de bij dit besluit behorende masterplantekening, 030622-TAno2, is aangegeven, zeker te stellen;
- 3 dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 27 juni 2022 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop;
- 4 **Eventueel beslispunt: nota van zienswijzen;**
- 5 indien voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht (indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied Ter Aar noordoost een bestemmingsplan is vastgesteld) zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie indien wordt beoordeeld dat de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie onvoldoende basis is voor continuering van het voorkeursrecht.

**Bijlagen**

1. kadastrale tekening van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen
2. lijst van de in het aanwijzingsbesluit betrokken percelen
3. masterplantekening met togedachte bestemming van de betrokken gronden
4. notitie afwegingskader Nota Grondbeleid
5. toelichting Wvg en procedures

**Advies meningsvormende raad**

CONCEPT