



Raadsvoorstel

Datum voorstel : 12 november 2024 afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling
telefoon : 0118555393
Raadsvergadering : 6 februari 2025 registratiecode : 24B.07062
Commissie : RO Portefeuillehouder : L.A. de Visser

Onderwerp: vestiging voorkeursrecht locatie **bedrijventerrein 'De Zompe'**

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere van 12 november 2024 tot vestiging van het voorkeursrecht op een perceel nabij het bedrijventerrein 'De Zompe' in Serooskerke.
2. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals vermeld op de bij deze beschikking behorende kadastrale tekening met kenmerk TK-30493755-01.
3. Vast te stellen dat het perceel in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Ow betrokken is geweest.
4. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalft drie jaar na het ingaan ervan, 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.
5. Op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat geen aanleiding om het ontwerp-raadsvoorstel en/of het ontwerp-raadsbesluit aan te passen. [deze bepaling wordt aangepast als er zienswijzen worden ingediend]
6. Bijgaande Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen. [deze bepaling vervalft als er geen zienswijzen worden ingediend]

Samenvatting

Doel van deze voorkeursrechtbeschikking is de vestiging van een voorkeursrecht c.q. een eerste recht van koop ten behoeve van de gemeente Veere op het perceel nabij het bedrijventerrein 'De Zompe' in Serooskerke ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het voorkeursrecht voorkomt het perceel wordt vervreemd aan derden, waardoor de gemeente mogelijk grip op de ontwikkeling van dit gebied zou verliezen.

Het college heeft om die reden op 12 november 2024 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op basis van artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet. Binnen drie maanden dient uw raad het voorkeursrecht te bestendigen, omdat het voorkeursrecht anders van rechtswege verval.

Inleiding

De gemeente Veere heeft het voornemen om te voorzien in de dringende behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein 'De Zompe' is een logische locatie voor een substantiële uitbreiding die voorziet in die behoefte. Dit sluit eveneens aan op provinciaal beleid. Uitbreiding dient volgens de provincie immers zoveel mogelijk geclusterd plaats te vinden aansluitend op bestaande bedrijventerreinen.

Om de regie over de beoogde ontwikkeling c.q. de uitbreiding van bedrijventerrein 'De Zompe' in eigen hand te houden, wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere heeft om die reden op 12 november 2024 besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet. Het college kan een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden. Binnen deze drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, om het voorkeursrecht voor een opvolgende periode van drie jaar te laten gelden. Gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege (automatisch). Daarom wordt uw raad voorgesteld om de daartoe benodigde raadsbeschikking te geven.

Wat willen we bereiken?

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op het in het besluit betrokken perceel.

De eigenaar van het betreffende perceel dient zijn eigendom bij voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit leidt overigens voor de betrokken grondeigenaar niet tot een verplichting tot verkoop aan de gemeente. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk 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

1.1 Vrije overdraagbaarheid gronden wordt beperkt

Aan de grond die bij deze voorkeursrechtbeschikking is betrokken, wordt aan de dringende behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen voorzien. De betreffende grond is volgens de openbare registers van het Kadaster thans hoofdzakelijk in gebruik als berging - stalling (garage-schuur) en terrein (grasland) en is ook dienovereenkomstig in gebruik. Vrije vervreemding van deze grond zou de realisatie van de togedachte bedrijventerreinfunctie kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

1.2 Betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op het betreffende perceel. Hierdoor

wordt de gemeente beter in staat gesteld om 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 vervullen bij de ontwikkeling van haar plannen.

1.3 *Beschermingsinstrument*

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

1.4 *Mogelijkheid te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt*

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is als eerste de gemeente in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

1.5 *Algemeen belang weegt zwaarder dan individueel belang eigenaar*

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt volgens de wetgever zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar. Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte functie op de betrokken locatie.

1.6 *Voorkeursrecht heeft géén directe financiële consequenties*

Het voorkeursrecht zelf heeft in beginsel geen directe financiële consequenties. Eventuele aanbiedingen en prijsoordeelsprocedures zouden er toe kunnen leiden dat de gemeente aankopen doet dan wel gehouden wordt om medewerking te verlenen aan levering. Ten behoeve daarvan dient door de raad verwervingskrediet beschikbaar te worden gesteld.

Duurzaamheid

De gemeente Veere wil het grondbeleid zodanig inzetten, dat zij de komende jaren stevig vooruitkomt op het thema duurzaamheid. Om tot een uiteindelijke integrale afweging te komen, zullen alle ruimtelijke opgaven waaronder duurzaamheid, in het proces om tot gebiedsontwikkeling te komen meegenomen moeten worden.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om aan haar aangeboden gronden te willen verwerven, verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief eventuele opstallen af te nemen tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Hierbij kan echter worden vermeld dat blijkens de jurisprudentie bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

1.2 Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet strikt worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen zijn. De 'sanctie' voor de gemeente is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. Ingeval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden tegen de werkelijke waarde, 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 heeft dat tot gevolg

dat de grondeigenaar gedurende drie jaar vrij is om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond rusten.

Geld

Op dit moment nog niet van toepassing.

Uitvoering

De voor het perceel beoogde functies zijn nog niet vastgelegd in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan. Het voorkeursrecht door de raad moet daarom worden gevestigd op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, een zogeheten 'vervroegd voorkeursrecht' vooruitlopend op een planologisch besluit. In de voorkeursrechtbeschikking van de raad worden de beoogde functies toegedacht. Als de raad zou wachten met het voorkeursrecht tot het moment dat de beoogde functies zijn opgenomen in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, dan doet dat afbreuk aan het doel van het voorkeursrecht: regie houden op de beoogde gebiedsontwikkeling. Eigenaren en rechthebbenden hebben dan immers de kans om de betreffende gronden te vervreemden aan derden, zonder dat de gemeente een voorrangspositie heeft.

Het door de raad gevestigde voorkeursrecht geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Indien en voor zover binnen deze periode de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan wordt het voorkeursrecht automatisch (van rechtswege) verlengd. Het is de intentie dat binnen bovengenoemde periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de raad in de herziening van de omgevingsvisie wordt toegedacht, waarmee de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met een termijn van drie jaar wordt verlengd. Vervolgens in het de intentie dat er binnen deze periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, door de raad in het omgevingsplan wordt toegedeeld, waarmee de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met een termijn van vijf jaar wordt verlengd. Deze termijn kan eenmalig met ten hoogste vijf jaar worden verlengd.

Huidig gebruik, toekomstige functie en grondslag

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee wettelijke vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte of toegedeelde niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik, afwijkt van die toegedachte of toegedeelde functie.

Aan de grond worden commerciële of industriële activiteiten toegedacht, bestaande uit de functies commercieel en industrieel, met bijbehorende voorzieningen, alle nader uit te werken. Op de grond is hoofdzakelijk uitbreiding van het huidige bedrijventerrein 'De Zompe' beoogd. De beoogde functies zijn nog niet vastgelegd in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan en moeten nog nader worden uitgewerkt. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch. Ook wijken de toegedachte functies af, dan wel zijn een intensivering c.q. verbetering van het huidige, feitelijke gebruik, waardoor sprake is van afwijkend gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervóór genoemde vestigings-eisen. Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken gronden gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De Omgevingsvisie Veer 2047 en het Omgevingsplan van de gemeente Veere geven geen aanwijzingen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Zompe' op het onderhavige perceel, zodat deze niet als planologische vestigingsgrondslag voor het voorkeursrecht kunnen dienen. De gemeente heeft voor de bedrijventerreinen binnen de

gemeente het Bedrijventerreinenprogramma gemeente Veere d.d. 17 september 2024 laten opstellen. Dat programma is thans nog niet vastgesteld. Het programma betreft een actualisatie van het bedrijventerreinenprogramma uit 2017. Het Bedrijventerreinenprogramma gemeente Veere geeft aan dat er geen uitgeefbare bedrijfskavels meer beschikbaar zijn, terwijl er behoefte is aan uitbreiding, onder andere vanwege de diverse opgaven en ontwikkelingen in de economie. Het Bedrijventerreinenprogramma gemeente Veere noemt het bedrijventerrein 'De Zompe' als logische locatie voor een substantiële uitbreiding, maar geeft geen aanwijzingen voor de locatie van die uitbreiding. De gemeente is daarom van mening dat genoemd programma onvoldoende concreet is om als programma als bedoeld in de Omgevingswet te kwalificeren en de gemeente kwalificeert het ook niet als zodanig en stelt het ook niet als programma als bedoeld in de Omgevingswet vast. Bij de participatie over het bedrijventerreinenprogramma is het opstellen van een programma als bedoeld in de Omgevingswet ook geen onderdeel geweest. Het bedrijventerreinenprogramma kan derhalve niet als planologische vestigingsgrondslag voor het voorkeursrecht te dienen. De gemeente gaat de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Zompe' opnemen in de herziening van de omgevingsvisie en vervolgens in het omgevingsplan.

De conclusie is derhalve dat de beoogde functies nog niet zijn toegedacht in een omgevingsvisie of programman en nog niet zijn toegeëld in het omgevingsplan. De conclusie is verder dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet in dit geval mogelijk is, omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte niet-agrarische functies en het perceel in de afgelopen twee jaar niet eerder betrokken is geweest in een aanwijzing ex artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. een vestiging ex artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet.

Rechtsbescherming

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van de raad tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 12 november 2024 worden tevens geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Communicatie en participatie

Bekendmaking/inwerkingtreding/inschrijving/terinzagelegging/zienswijzen

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekend gemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaar en eventuele beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 4a. Brief aan belanghebbenden (format) 4b. Bijlage bij brief aan belanghebbenden (de notitie).

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving inwerking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken voor eenieder ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de publicatie in het Gemeenteblad (bijlage 3).

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad. Over het ontwerp-raadsbesluit zijn wel/geen zienswijzen ingediend. Er is wel/geen aanleiding om de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad aan te passen. <aanpassen na eventueel ingediende zienswijzen>

Bijlagen (met Corsa-nummer)

1. Perceelslijst met kenmerk PL-30493755-02 (24b...)
2. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30493755-02 (24b...)
3. Publicatie terinzagelegging Gemeentebld (24b...)
- 4a. Brief aan belanghebbenden (24b...)
- 4b. Bijlage bij brief aan belanghebbenden (24b...)

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

de burgemeester,

Dhr. E.T. Israël

Mw. Drs. F.J. Schouwenaar

Volgens voorstel door de raad besloten op 6 februari 2024,
de griffier,

de voorzitter,

Mw. mr. A.W.L. Piersma

Mw. Drs. F.J. Schouwenaar