

## Raadsvoorstel

<b>Datum vergadering</b>	: 24 oktober 2023
<b>Registratie nummer</b>	: GZDGWB1063896/1065052
<b>Voorstelnummer</b>	: RV2023-085
<b>Portefeuillehouder</b>	: Jacoline Hartman
<b>Bijlage(n)</b>	: 3 <ul style="list-style-type: none"><li>- Grondplantekening (1065450)</li><li>- Lijst met eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden (1065045)</li><li>- Raadsinformatienota (1065452)</li></ul>
<b>Onderwerp</b>	: Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Blankertseweg 4 en 6 te Meteren

---

### Onderwerp

Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Blankertseweg 4 en 6 te Meteren

### Beslispunten

1. De percelen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende geanonimiseerde perceelslijst (documentnummer 1065045) en zoals aangegeven op de bijbehorende kadastrale tekening (documentnummer 1065450) aan te wijzen op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen: Wvg), waardoor de artikelen 10 tot en met 24 en 26 Wvg van toepassing worden.

### Inleiding

In 2010 is begonnen met de realisatie van de wijk De Plantage in Meteren. In 2010 is het bestemmingsplan 'Plantage Noordwest' (Deelplan 1) vastgesteld, later gevolgd door bestemmingsplannen voor verdere plandelen (Deelplan 2A en 2B, enzovoort). Het plandeel Zuidoost is aan bod om daarvoor een bestemmingsplan op te stellen (Deelplan 4). Dit wordt bemoeilijkt door een tweetal agrarisch bestemde percelen aan Blankertseweg 4 en 6 in Meteren. Het object Blankertseweg 4 is onder andere in gebruik als melkveebedrijf en er is een boomgaard gesitueerd. Bij een melkveebedrijf binnen de bebouwde kom moet tussen het emissiepunt van de stal en een geurgevoelig object (een woning) minimaal 100 m<sup>1</sup> aanwezig zijn. Als de veehouderij niet wordt verplaatst of beëindigd dient met deze afstanden in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden. In die zone kunnen geen woningen worden gerealiseerd. Op de percelen Blankertseweg 4 en 6 is ook een boomgaard aanwezig. Rond de boomgaard moet rekening worden gehouden met een spuitzone van 50 m<sup>1</sup> gekoppeld tot aan de tuinen van woningen. Het is niet relevant of de boomgaard bedrijfs- of hobbymatig is.

De geurcirkel van het melkveebedrijf en de spuitzone van de boomgaarden belemmeren en beperken de planontwikkeling voor woningbouw voor het gebied Zuidoost. Aan de agrarische percelen is een niet agrarische maar woonbestemming toegedacht, het gebruik wijkt af van die bestemming, een voorwaarde om de Wvg te kunnen toepassen.

Hierna volgt ter verduidelijking een verbeelding van het totale plangebied 'De Plantage'.



*Deze verbeelding is ter illustratie voor wat betreft de situering van de deelgebieden. Hieraan kunnen vooralsnog geen rechten worden ontleend.*

Het object Blankertseweg 6 wordt sinds enige tijd 'TE KOOP' aangeboden op Funda. Er is in minnelijk overleg getreden over aankoop van het object. Dit overleg heeft tot dusver niet tot aankoop geleid. Met betrekking tot Blankertseweg 4 moet nog in minnelijk overleg worden getreden. De gemeente heeft de gronden nodig voor de ontwikkeling van plangebied Zuidoost. Vestiging van het voorkeursrecht geeft de gemeente een voorrangspositie bij voorgenomen verkoop. De huidige particuliere eigenaren zijn niet vrij aan derden te verkopen.

De overige percelen in deelgebied Zuidoost zijn al in eigendom van de gemeente. Door het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorrangspositie als eigenaren willen verkopen. De gemeente komt dan in de positie om de gronden te kopen en speculatie te voorkomen en kan op het plan beter regie voeren. Het voorlopige aanwijsbesluit is ter inzage gelegd. Tegen het voorgenomen besluit zijn geen zienswijzen ingediend. Tot op heden (30 augustus 2023) zijn er eveneens geen bezwaren ingediend.

De toenmalige gemeente Geldermalsen heeft eerder de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) gevestigd (2008). Een gewijzigd inzicht in planvorming en een slechte economische tijd heeft toen niet tot aankoop geleid. De grote woningbouwopgave van 2600 woningen in 2030 is de reden om het voorkeursrecht nog een keer te vestigen. Wettelijk bestaat daartoe de mogelijkheid.

### **Samenvatting**

Rond de Blankertseweg 4 en 6 in Meteren liggen een geurcirkel en spuitzones. Dit belemmert de planontwikkeling van deelgebied Zuidoost. Door het vestigen van het voorkeursrecht kan de gemeente

de regie houden op de ontwikkeling van het gebied en kan de gemeente enerzijds in de positie komen gronden te kopen en anderzijds speculatie voorkomen.

### **Besluitgeschiedenis**

-

### **Beoogd effect**

Het doel is dat de gemeente in geval van voorgenomen verkoop in de positie komt om als eerste in de gelegenheid te worden gesteld om de objecten aan te kopen. De reden hiervoor is dat betreffende locaties een milieuzone hebben en deze wil de gemeente opheffen. Na vestiging van het voorkeursrecht, dienen de betreffende onroerende zaken en beperkte rechten bij voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente te worden aangeboden.

### **Argumenten**

#### *1.1 Regie, prijsdemping, preferente aankooppositie in geval van voorgenomen verkoop door rechthebbende*

Vooropgesteld is het doel om als eerste in de gelegenheid te worden gesteld om de objecten waarvan eigenaren die voornemens zijn te gaan verkopen aan te kopen en daarmee de beperkende en de belemmerende milieuzones voor woningbouw op te heffen. De gemeente krijgt met de aanwijzing een preferente positie, een eerste recht van koop. Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover nodig, regie voert bij de ontwikkeling van het plangebied. Dit is des te meer van belang door de ligging in projectdeel Zuidoost. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht behoudt de gemeente grip op de ontwikkeling.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. Met het toepassen van de Wvg wordt onder meer voorkomen dat derden nu nog gronden verwerven die andere wensen / eisen hebben dan de gemeente wil en met planuitwerking beoogd. Door dit te voorkomen wordt de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen groter.

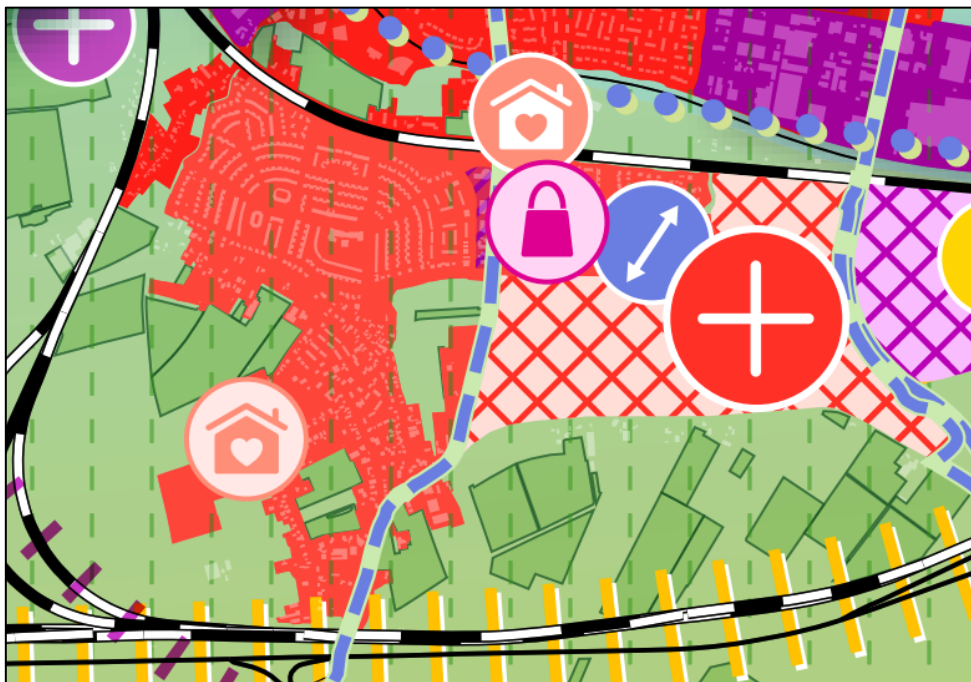
#### *1.2 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht*

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing worden verklaard. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

- a. Aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of gegeven en
- b. het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit een bestemmingsplan (ingevolge artikel 3 Wvg) of een structuurvisie (ingevolge artikel 4 Wvg). Op grond van artikel 5 Wvg kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een bestemmingsplan of structuurvisie worden genomen. In dat geval moet in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht, waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming.

Op 22 februari 2022 stelde de raad de Omgevingsvisie West Betuwe vast. Deze omgevingsvisie is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld en heeft op basis van de huidige wetgeving de status van een structuurvisie. Op pagina 71 van de omgevingsvisie is een visiekaart voor West Betuwe in 2040 opgenomen. De locatie van de percelen aan de Blankertseweg 4 en 6 te Meteren wordt op deze visiekaart aangeduid als 'woningbouw uitbreiding'. Deze visie is gelijk aan de oude structuurvisie voor De Plantage.



Op basis van vaste jurisprudentie moet een structuurvisie in ieder geval voldoende aanwijzingen bevatten dat voor het voorkeursrechtgebied is beoogd dat daaraan een woonfunctie zal worden toegedacht. De Omgevingsvisie geeft voldoende basis vanwege de aanduiding 'woningbouw uitbreiding' voor een voorkeursrecht.

Op basis van de voorgaande motivering wordt voldaan aan beide criteria:

a. Niet-agrarische bestemming

Het voorkeursrecht kan alleen van toepassing worden verklaard voor gronden die in de nabije toekomst een andere bestemming krijgen dan de agrarische bestemming. Gezien de ligging in het gebied voor De Plantage zal de bestemming in ieder geval een niet-agrarische worden.

b. Huidig gebruik en toekomstige bestemming

Binnen het systeem van de Wvg komen alleen gronden in aanmerking, waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Het huidige gebruik is op dit moment agrarisch. De toekomstige bestemming is wonen met bij een woonwijk behorende voorzieningen (groen, wegen, parkeerplaatsen, etc.). Daarbij is duidelijk dat de huidige aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing niet kan worden ingepast in de toekomstige ontwikkeling. Er wordt dus ook voldaan aan het tweede criterium.

### *1.3 Het algemeen belang is zwaarwegend*

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere positie om te komen tot een optimale inrichting van het plangebied Zuidoost, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente. De aanwijzing van de gronden heeft geen gevolg voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden of de huidige bedrijfsvoering op het eigen perceel.

De wetgever heeft een aantal bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat de Wvg eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat de Wvg een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. Daarnaast geeft de wet maximale termijnen om te komen tot ruimtelijke plannen. Indien niet binnen 3 jaar een ruimtelijk plan, in dit geval een herziening van (een deel van) de Omgevingsvisie, ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de raad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft af te wegen in zijn besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Wvg.

### *1.4 Raadsbesluit op 24 oktober 2023 is uiterst cruciaal voor behoud van het voorkeursrecht voor de gemeente*

De Wvg kent fatale termijnen. Als niet tijdig een (op-)volgend besluit wordt genomen, vervalt een voorkeursrecht van rechtswege. Het voorlopige aanwijsbesluit van het college heeft een maximale geldingsduur van 3 maanden (art. 6 Wvg).

Om het voorkeursrecht te behouden moet de raad binnen drie maanden besluiten het voorkeursrecht te bekrachtigen/bestendigen (art. 5 Wvg). Daarna geldt het voorkeursrecht 3 jaar en na vaststelling en herziening van de Omgevingsvisie nog een keer 3 jaar. Binnen deze tweede termijn van 3 jaar zal een bestemmingsplan moeten worden vastgesteld om het voorkeursrecht voor 10 jaar te laten gelden. De raad is via een raadsinformatienota (bijlage 3) geïnformeerd.

Hierin verzoekt het college dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 24 oktober 2023.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Gevolgen voor eigenaren*

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren alleen bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan het college aan te bieden. Er geldt een verkoopplicht. Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden.

Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan maar de gemeente wil deze wel verwerven, dan zal een ander publiekrechtelijk middels moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening.

Indien er geen voorkeursrecht wordt gevestigd, bestaat het risico dat de gronden aan derden worden verkocht die de gronden willen aanwenden voor andere doeleinden dan de gemeente voor ogen heeft. In belang van de voortgang van de woningbouw in De Plantage daarom het voorstel de Wvg te vestigen.

#### *1.2 De gemeente kan wel gedwongen worden tot aankoop voor een bij onherroepelijke rechterlijke beschikking bepaald prijs.*

Een vervreemder kan via de rechtbank verzoeken dat deskundigen een oordeel geven over de prijs en als uiterste afdwingen dat de gemeente het goed afneemt tegen het door rechtbank gegeven prijsbeschikking. De kosten voor deskundigen, naast de verwervingsprijs, in dezen zijn voor de gemeente.

#### **Financiën**

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestemming van de aanwijzing. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente. Zodra een dergelijke formele aanbieding wordt gedaan, dient het college een besluit te nemen of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

Als een perceel wordt aangeboden zal daarover in onderhandeling worden getreden. Afhankelijk van het resultaat zal al dan niet en separaat aankoopvoorstel worden gedaan. Op basis van het door de gemeente West Betuwe vastgestelde en gehanteerde situationeel grondbeleid voor 'strategische aankoop', past de keuze om de Wvg in te zetten als instrument ter ondersteuning van het woonbeleid.

#### **Communicatie en Participatie**

Daags na het besluit wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De betrokkenen (eigenaren en zakelijk gerechtigden) zijn per (aangetekende) brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing en de gevolgen hiervan en worden eveneens van het raadsbesluit op de hoogte gesteld. Vooraf zijn zij geïnformeerd over de mogelijkheid een zienswijze in te dienen voor de behandeling van het besluit door de raad en over de mogelijke rechtsbescherming. Tegen het voorgenomen besluit zijn geen zienswijzen ingediend. Tot op heden (30 augustus 2023) zijn er tevens geen bezwaren ingediend.

Het voorkeursrecht zelf leent zich niet voor participatie. Om het voorkeursrecht te laten werken, is het nodig dat eigenaren niet van tevoren zijn geïnformeerd. De bewoners ontvangen een brief over de aanwijzing en de gevolgen daarvan.

### **Uitvoering/Planning**

In de Wvg wordt het wettelijk kader beschreven. Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie jaar. Als de raad het collegevoorstel overneemt, wordt het besluit op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en dan heeft het een werkingsduur van drie jaar. Bij punt 1.4 is al aangegeven dat de werkingsduur van het voorkeursrecht tot twee maal toe kan worden bestendig mits tijdig planologische besluiten worden genomen.

### *Bezwaar/beroep*

Eigenaren of rechthebbende hebben na de vestiging door het college en de definitieve vestiging door de raad de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Deze bezwaarschriften worden gebundeld behandeld. Artikel 6 lid 3 van de Wvg bepaalt dat in het geval er bezwaar of beroep aanhangig is tegen het besluit van het college tot aanwijzing, dit bezwaar en beroep na bestendinging door de gemeenteraad tevens wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

### *Privacy*

Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven.

Bij het besluit is een lijst met de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website, zijn de namen en voorletters van natuurlijke personen in het kader van de AVG geanonimiseerd.

### **Evaluatie**

-

### **Risicoparagraaf**

<b>Risico omschrijving</b>	<b>Soort risico</b>	<b>Kans</b>	<b>Effect</b>	<b>Beheersingsmaatregel</b>
Niet tijdig voorbereiden nieuw bestemmingsplan Zuidoost	Juridisch	Middel	Het voorkeursrecht zal dan van rechtswege vervallen na 3 jaar	Tijdig vaststellen van het bestemmingsplan voor het gebied Zuidoost

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe  
de secretaris, Philip Bosman  
de burgemeester, Servaas Stoop