

Aan
De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid
2023-122166

Van
Het college/ Wethouder Iedema

Datum
28 december 2023

Onderwerp
Collegebesluit voorlopige aanwijzing Wet Voorkeursrecht
Gemeenten Deelgebied West 8

Bijlagen

I. Inleiding

Het voorstel is om op de percelen Abdissenbos 3, 9 en ongenummerd een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg, per 1-1-2024 opgenomen in de Omgevingswet) te vestigen. Op deze percelen zijn nu een autoverhuurbedrijf, een telefooncentrale en een zendmast gevestigd. Volgens de Visie Entree en het Masterplan wordt aan deze percelen een andere bestemming toebedacht, namelijk wonen in de vorm van bouwblokken, werken en/of voorzieningen in de plint en nieuwe openbare ruimte. Hierbij wordt het (nieuwe) onderstation van Stedin (zie bijgevoegde tekening) in de nieuwbouw ingepast. Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente meer grip op ontwikkeling en indeling van de locatie en kan speculatie worden voorkomen.

Het college heeft op 22 december 2023 het besluit genomen tot de voorlopige aanwijzing.

II. Toelichting

De locaties Abdissenbos 3 en Abdissenbos 9 maken deel uit van het deelgebied Abdissenbos (West 8) van de Visie Entree. Daar tussenin ligt het perceel van de gemeente dat gedeeltelijk aan Stedin wordt verkocht voor de realisatie van een nieuw onderstation. Dit nieuwe onderstation zal het bestaande onderstation op Abdissenbos 7 vervangen, en dient onder meer om de hogere capaciteit te bieden die de ontwikkeling in de Entree eist.

De percelen Abdissenbos 3 (Trust Dutch Group BV) en Abdissenbos 9 (KPN BV, en ongenummerd (Towerlink Netherlands BV) zijn nodig voor de realisatie van deelgebied West 8.

Een Wvg heeft tot gevolg dat de gemeente door de eigenaar van het perceel waarop het Wvg is gevestigd als eerste in de gelegenheid moet worden gesteld om de gronden aan te kopen. Verder kan de gemeente op grond van de Wvg de nietigheid inroepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan haar in de Wvg geregelde voorkeurspositie.

Wanneer de gronden aan de gemeente worden aangeboden heeft het college zes weken de tijd om de eigenaar mede te delen of de gemeente de grond wenst te verwerven en met deze eigenaar een onderhandeling te starten. Indien partijen niet tot een minnelijke overeenstemming komen over de prijs kan de verkoper aan het College vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel te geven over de prijs.

Wanneer het college *niet* binnen zes weken op de mededeling reageert, of het aanbod afwijst is de eigenaar vrij om de locatie aan een willekeurige partij te verkopen. De Wvg dient er enkel toe dat de gemeente de eerste keuze heeft om een locatie wel of niet te kopen.

Het is niet ongebruikelijk om *na* het opleggen van een Wvg deze keuze nader toe te lichten aan de eigenaar om zo onnodige frustratie weg te nemen. Het instrument Wvg mist echter ieder doel als een dergelijke toelichting vóór het besluit hiertoe bekend wordt gemaakt.

III. Argumenten

- Een integrale herontwikkeling van het deelgebied Abdissenbos in lijn met de Visie en volgens de principes van het Masterplan Entree, zoals stadsstraat, bouwblok, groene rand, etc.
Bij een uitgifte van het gehele gebied door de gemeente kunnen we vooraf deze randvoorwaarden aan de geïnteresseerde ontwikkelaars opleggen.
- Inpassing van het nieuwe Stedin 25KV station in het 'bouwblok'.
Het onderstation is nu, onder andere vanwege technische redenen, in het midden van het te ontwikkelen gebied gesitueerd. Efficiënte inpassing van dit station en de bijbehorende kabeltrace's in een nieuwe ontwikkeling gebeurt bij voorkeur onder regie van de gemeente.
- Een woningbouwprogramma van mogelijk 150 – 200 woningen, mogelijk in het segment sociale en midden-dure huur te realiseren (het genoemde aantal wordt nog nader onderbouwd).
- Een optimale aanwending van de diverse grondposities.

Als de gemeente zelf de planontwikkeling voor het deelgebied ter hand neemt, de gronden/gebouwen verwerft, bouw- en woonrijp maakt en grond verkoopt ten behoeve van vastgoedontwikkeling (woningbouwprogramma) kan zij aan deze ontwikkeling voorwaarden stellen. Hiermee heeft de gemeente volledig regie/sturing op het proces en invulling van het gebied. Daar staat tegenover dat gemeente meer risico loopt. Doordat de invulling (woningbouw) deels al bekend is, lijken deze risico's beperkt.

IV. Financiële afwikkeling

Met het raadsvoorstel Werkwijze en budgetaanvraag strategische aankopen vastgoed (zaakid 2023-119231) is gevraagd een budget beschikbaar te stellen van € 10 miljoen voor de periode 2024-2027. Naar verwachting wordt dit voorstel in januari 2024 behandeld door de raad. De gemeente kan hiervoor grond en gebouwen aankopen ten behoeve van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen die de status van project met bijbehorend (aankoop)budget nog niet hebben bereikt. De drie voorlopig aangewezen percelen hebben een relatie met het programma Entree. Bij een positief besluit op het voornoemde raadsvoorstel is in de periode 2024-2027 in eerste instantie dekking aanwezig binnen het budget strategische aankopen vastgoed voor de aankoop van genoemde percelen.

V. Juridische procedure

Om Wvg op te leggen is een besluit van de gemeenteraad nodig. Het college heeft op 22 december 2023 de percelen hierop vooruitlopend *voorlopig* aangewezen. Hiervoor moet het huidige gebruik van de locatie afwijken van de nu toegedachte bestemming. Het besluit van het College vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als de gemeenteraad een aanwijzingsbesluit neemt.

Tegen het aanwijzingsbesluit van het College/de gemeenteraad staan de gebruikelijke middelen uit de Algemene wet bestuursrecht open.

Het aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad heeft een geldingsduur van drie jaar. Daarna vervalt het voorkeursrecht van rechtswege, tenzij binnen die periode een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan wordt vastgesteld met de toegedachte bestemming. Het is belangrijk dat hiertoe tijdig de juiste procedurele stappen worden gezet.

VI. Aandachtspunt Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan de regels over het voorkeursrecht uit de Wvg over naar de Omgevingswet (Aanvullingswet grondeigendom). De regels van het voorkeursrecht wijzigen daardoor op een aantal punten, maar blijven materieel gezien vergelijkbaar met de regels uit de Wvg.

De grondslagen voor het vestigen van een voorkeursrecht veranderen mee met de kerninstrumenten van de Omgevingswet. De gronden waarop het voorkeursrecht betrekking heeft moeten worden opgenomen in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Peter Huberts
Telefoon : +31621418292
E-mailadres : P.M.Huberts@zoetermeer.nl

Omgeving West 8 met locatie onderstation Stedin en de genoemde locaties.

