

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Hulshof, Martin

Kenmerk

Z.21.338847 / D.23.1671460

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op Koornbeursweg 1 te Heerenveen (ING-bank)

Onderwerp

Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten op Koornbeursweg 1 te Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. Ingevolge artikel 5 van de Wvg, het perceel Koornbeursweg 1 te Heerenveen aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24, en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat het perceel is betrokken in het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van 27 juni 2023.
2. Gezien de vereiste spoed, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a van de Awb, de betrokken belanghebbenden (eigenaren) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.
- 3 Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het raadsbesluit (inhoudende een besluit tot aanwijzing) voor een ieder ter inzage te leggen. Deze ter inzagelegging bekend te maken in het Gemeenteblad, op de website van de gemeente en de betrokken eigenaar bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing.
4. Dit besluit tot aanwijzing vervalt van rechtswege na 3 jaar na dagtekening van het besluit, of zoveel eerder of later als een bestemmingsplan wordt vastgesteld.
5. Voornemens te zijn om over te gaan tot het opnemen van het perceel in een nog vast te stellen bestemmingsplan.
6. Burgemeester en wethouders te machtigen om alle in het kader van de Wvg noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Inleiding

In december 2019 is de centrumvisie 'Centrum Heerenveen: ook 'n gouden plak' door de gemeenteraad vastgesteld. In dat visiedocument is de ambitie vastgelegd om van het centrum een plek te maken die sfeervol en gastvrij is en waar bezoekers langer blijven en vaker terug komen. Deze centrumvisie vormt de kapstok voor het toekomstbestendig maken van het centrum van Heerenveen. In deze centrumvisie is vastgesteld dat er voor de oostelijke rand van het centrum verscheidene opgaven, kansen en uitdagingen liggen. De grootste opgave is om deze gehele rand integraal te ontwikkelen zodat de ruimtelijke samenhang gewaarborgd blijft.

Op 27 januari 2022 werd de visie op centrum-oost '**n Gouden Rand**' vastgesteld. In deze stedenbouwkundige uitwerking van dit deel van de centrumvisie wordt voor de Burgemeester Kuperusplein voorgesteld om een ondergrondse parkeergarage te realiseren in combinatie met meer woningen en meer groen, waardoor een mooie ontmoetingsplek ontstaat. In de voorliggende uitwerking wordt uitgegaan van

een verplaatsing van de bibliotheek en een herontwikkeling van de huidige bibliotheeklocatie voor onder andere woningbouw.

In de afgelopen periode is het naastgelegen voormalige ABN-AMRO-pand verkocht aan een ontwikkelaar/belegger. Daarnaast bereikte ons het bericht dat ook het voormalige ING-pand, Koornbeursweg 1 te Heerenveen (andere zijde van de bibliotheeklocatie) ter verkoop wordt aangeboden.

Aanpak

Het collegebesluit kent een maximale werkingsduur van 3 maanden. De gemeenteraad moet binnen 3 maanden een zogenaamd bestendigingsbesluit nemen omdat anders de grond voor een periode van 2 jaren niet opnieuw aangewezen kan worden op dezelfde grondslag.

De periode tussen het collegebesluit en de raadsbehandeling is te kort voor het in procedure brengen van de stukken naar de gemeenteraad en het houden van een inspraakprocedure. De Awb maakt het dan mogelijk om geen inspraak te houden.

De belanghebbenden kunnen wel tegen uw besluit bezwaar en beroep instellen, zodat van een zorgvuldige rechtsbescherming nog steeds sprake is.

Reikwijdte Wvg

Alleen de gronden die:

1. een niet-agrarische bestemming wordt toegekend en
2. waarvan het huidige gebruik afwijkt van de togedachte bestemming en
3. binnen een periode van 2 jaar voorafgaand aan de aanwijzing niet eerder onderwerp van eenzelfde aanwijzing in de zin van de Wvg zijn geweest,

kunnen worden aangewezen als gronden waarop het voorkeursrecht in de zin van de Wvg worden gevestigd.

Werkwijze Wvg

Een besluit tot aanwijzing van de gronden waarop het voorkeursrecht in de zin van de Wvg wordt gevestigd wordt genomen:

1. door de raad (aanwijzing, artikel 2 en 5 van de Wvg) of
2. door het college (voorlopige aanwijzing, artikel 6 Wvg).

Het aanwijzen van Koornbeursweg 1 voor de Wvg is begonnen met een voorlopige aanwijzing door het college op basis van artikel 6 Wvg. Het besluit van het college is bekend gemaakt op 6 juli 2023 en is in werking getreden op 7 juli 2023. Het collegebesluit heeft een maximale geldigheidsduur van 3 maanden. Binnen deze 3 maanden dient uw raad een bestendigingsbesluit te nemen.

Omdat de aan te wijzen gronden niet de gewenste bestemming hebben in een bestemmingsplan en de woningbouwlocaties nog niet zijn aangewezen in een structuurvisie moet de raad op grond van artikel 5 Wvg tot bestendiging van de vestiging van het voorkeursrecht besluiten. Daarbij moet de raad in het bestendigingsbesluit aangeven of voor de gebieden een structuurvisie of een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Gelet op alle voorliggende stukken, waaronder een integrale visie voor het centrum, stellen wij uw raad voor om te besluiten om direct een bestemmingsplan vast te stellen.

Het bestendigingsbesluit van de raad vervalt van rechtswege 3 jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan is vastgesteld.

Overgangsrecht

Nadat u heeft besloten tot bestendiging, zal gedurende de periode waarvoor deze bestendiging geldt de Omgevingswet in werking treden. Het oude recht (de Wvg) blijft dan van toepassing totdat een aanwijzing door tijdsverloop haar geldigheid verliest. Als de Omgevingswet in werking is getreden dan is er sprake van een gelijkstelling van lopende voorkeursrechten op basis van de Wvg met de voorkeursrechten uit de Omgevingswet. Inhoudelijk en qua tijdsperiode zijn die gelijk aan elkaar.

Beoogd effect

Door de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een recht van eerste koop zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van grondbeleid, meer specifiek de ontwikkeling van het perceel beter kan realiseren.

Argumenten

1. Versterken regiepositie

Met het vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente haar (regie)positie zekerstellen. Het effect van het vestigen van een voorkeursrecht is dat de eigenaar van de onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak aan de gemeente te koop is aangeboden. Hierop bestaan overigens wel een aantal uitzonderingen (limitatieve opsomming in de Wvg, zoals bijvoorbeeld door een overdracht van ouders aan kinderen). Door de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente dus een eerste recht van koop.

Het vestigen van het voorkeursrecht levert aan de zijde van de gemeente in principe geen verplichting op tot koop van onroerende zaken, het creëert wel de mogelijkheid.

2. Voorkomen grondposities marktpartijen

Het aanwijzen van het perceel in het kader van de Wvg brengt met zich mee dat voorkomen wordt dat derden een strategische positie innemen. Het uitgangspunt is dat de gemeente zelf de regie wil voeren bij de ontwikkeling van het perceel. Door nu het voorkeursrecht toe te passen kan worden voorkomen dat een nieuwe marktpartij een strategische positie inneemt. Het aanwijzen van percelen in het kader van de Wvg brengt met zich mee dat de grondposities worden bevroren en marktpartijen geen gronden kunnen kopen.

3. Gemeentelijke interventie reduceert het aantal verschillende vastgoedeigenaren in de plint.

De koper van het ABN-AMRO-pand is eveneens eigenaar van de Burgemeester Falkenaweg 9 (New York pizza), zijnde het pand naast het ING-pand. De gemeente werkt samen met de bibliotheek aan de verplaatsing en herontwikkeling van de huidige locatie. Met het verkrijgen van het eigendom van het ING-pand erbij ontstaat een kans voor een integrale en samenhangende ontwikkeling aan de zuidzijde van het centrum. De gehele plint kent daarmee een beperkt aantal eigenaren. Dit maakt een integrale ontwikkeling mogelijk, met concreet zicht op een kwalitatief hoogwaardige afronding van de zuidzijde van het centrum.

4. Onderhandse verkoop niet mogelijk.

De eigenaar van het ING-pand wil het eigendom niet onderhands aan de gemeente verkopen, maar zet in op een tender om een ieder een kans te bieden het ING-pand te kopen. Daarmee vervalt mogelijk de kans om maximaal regie en sturing te hebben op deze gewenste ontwikkeling. De gemeente wil zelf de stedenbouwkundige kaders kunnen bepalen, een bij de Woonvisie passende woonprogramma realiseren, het tempo bepalen en eigen samenwerkingspartners kiezen. Voorgaande is reden om een voorkeursrecht te vestigen op het perceel Koornbeursweg 1 te Heerenveen, zodat de gemeente de zuidzijde van het centrum (samen met haar samenwerkingspartner) kan herontwikkelen.

5. Sterkere posities bij de verwerving van de percelen

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft als gevolg dat de grondeigenaar eerst de gemeente in staat moet stellen het perceel te verkrijgen vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kan overgaan. Het voorkeursrecht geeft de gemeente een recht van eerste koop.

6. Het vestigen van het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving.

Dit besluit gaat speculatie tegen. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Prijsopdrijving heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het perceel.

Het vestigen van het voorkeursrecht kan de prijsopdrijving afremmen doordat de procedure van grondaankopen onder de Wet voorkeursrecht met waarborgen is omkleed. De rechtbank kan er namelijk aan te pas komen om uiteindelijk de prijzen te bepalen.

De gemeente moet weliswaar de marktwaarde betalen maar voorkomen wordt dat de gemeente de grond voor een hogere prijs dan de marktwaarde moet kopen.

7. Gebruik maken van artikel 4:11 van de Abw.

Voor het voorgenomen raadsbesluit wordt voorgesteld gebruik te maken van de mogelijkheden van artikel

4:11 van de Wet Awb. Gelet op het voorgenomen verkooptraject van de eigenaar was de termijn te kort voor het organiseren en zorgvuldig afronden van een inspraakprocedure.

Wel kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad bezwaar en beroep in stellen, zodat van een zorgvuldige rechtsbescherming nog steeds sprake is.

Op grond van artikel 7 van de Wvg moeten de besluiten wel bekend worden gemaakt. Door besluiten te publiceren en ter inzage te leggen kan een ieder kennis nemen van de besluiten.

Risico's of kanttekeningen

- a. Aan het vestigen van een voorkeursrecht ten gunste van de gemeente hangt een procedureel risico. De verschillende stappen zijn nauwgezet omschreven en vatbaar voor vormfouten. Ook voor het blijvend effectief zijn van het voorkeursrecht is het essentieel dat de juiste planning wordt gevolgd en dat afhankelijk van de uitvoering de vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk is.
- b. De procedure staat open voor beroep en bezwaar. Mochten beroep of bezwaar gegrond worden verklaard dan vervalt het voorkeursrecht en is de verkopende partij drie jaar lang vrij om te verkopen aan wie hij wil.
- c. Vestiging van het voorkeursrecht verplicht de eigenaar om bij verkoop de locatie eerst aan de gemeente aan te bieden. Na het aanbod kan de gemeente in onderhandeling treden met de verkoper over de voorwaarden. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden kan de vervreemder de gemeente verzoeken om de rechter te verzoeken een oordeel te geven over de prijs (dus de eigenaar verzoekt de gemeente om de rechter te verzoeken om een oordeel te geven over de koopprijs). Gedurende deze procedure (van vaststelling van de koopprijs door de rechter) kan de gemeente zich terugtrekken (artikel 13 lid 7 van de Wvg). Na de uitspraak van de rechter bij beschikking, kan beroep in cassatie worden ingesteld (artikel 13 lid 5 van de Wvg). Zodra de beschikking definitief is dient de gemeente de gronden af te nemen (artikel 14 van de Wvg).
- d. Het opstellen van een bestemmingsplan dient in lijn te lopen met de termijnen van de opeenvolgende aanwijzingen. Het is zaak dat rekening wordt gehouden met de harde termijnen die in de Wvg staan voor te behalen mijlpalen in de vaststellingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan. Hierdoor kan de Wvg op het perceel komen te vervallen waardoor de eigenaar vrij is te verkopen aan wie zij willen.
- e. De eigenaar zal een reële marktwaarde krijgen. Voor de bepaling van de waarde dient rekening te worden gehouden met de maatstaven die zijn opgenomen in de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteiningswet.
- f. Artikel 4:11 van de Awb biedt de gemeente bij de voorbereiding van een besluit de mogelijkheid de artikelen 4:7 en 4:8 van de Awb (indienen zienswijzen) achterwege te laten, indien het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt als de belanghebbende daarvan niet reeds van tevoren in kennis is gesteld.
- g. Gelet op de kennisgeving van de eigenaar over de verkoopprocedure is het zeer waarschijnlijk dat de eigenaar direct na het vestigen van de Wvg de gemeente vraagt om in onderhandeling te treden over aankoop. Voor nu heeft dat geen financiële consequenties, maar binnen afzienbare tijd zal u dan een aankoopvoorstel worden voorgelegd met uiteraard wel financiële consequenties.

Communicatie en participatie

Uw besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt de (werk)dag erna in werking. De aanwijzing wordt ook gepubliceerd op de website van de gemeente. De eigenaar krijgt een aangetekende brief over de aanwijzing alsmede een afschrift van het besluit. De aanwijzing en raadsstukken liggen ter inzage. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de aanwijzing.

Financiën

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft geen directe financiële gevolgen. Het voorkeursrecht zal mogelijk leiden tot aankopen en voor de aankopen zullen middelen beschikbaar gesteld moeten worden.

Bijlagen

1. Lijst met aangewezen perceel bij raadsbesluit;
2. Kaart van aangewezen perceel bij raadsbesluit;
3. Publicatietekst raadsbesluit;
4. Concept brief over het raadsbesluit aan de eigenaar.