

## Raadsvoorstel

**Opsteller**

Bosch, Pia van den

**Vergadering van**

23 januari 2024

**Kenmerk**

Z/23/063820 / D/24/132264

**Portefeuillehouder**

Arjan Noorthoek

**Portefeuille**

Economische Zaken - Herstructurering bedrijventerreinen

**Onderwerp**

Voorkeursrecht op de schuifruimtelocaties

**Samenvatting**

Wij stellen voor om op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken, te weten de percelen gelegen op de twee gebieden Putkop III te Harmelen en Burgemeester van Zwietenweg te Woerden. Op deze twee locaties zullen bedrijventerreinen gerealiseerd worden, waarbij de ruimte uitdrukkelijk gebruikt wordt als schuifruimte. De gemeente stelt uitgiftecriteria op met het doel zoveel mogelijk te sturen op de gewenste verplaatsingen. Om deze reden is het belangrijk dat de gemeente de gronden zelf kan uitgeven. Om te voorkomen dat de gronden voortijdig verkocht worden aan een derde partij is reeds een voorlopig voorkeursrecht gevestigd bij collegebesluit van 28 november 2023. Dit voorkeursrecht is drie maanden geldig. Om de duur van het voorkeursrecht te verlengen is op grond van de Omgevingswet een voorkeursrechtbeschikking van de raad vereist.

---

**Gevraagd besluit**

1. De in het raadsvoorstel opgenomen overwegingen met betrekking tot motivering en belangenafweging, de kaarten/tekeningen van de locaties en de perceelslijsten integraal onderdeel uit te laten maken van dit besluit (zijnde een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in de zin van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet).

2. Om op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op naam van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Woerden, voor de maximale duur van drie jaren op de onroerende zaken, te weten de percelen op de locaties Putkop III te Harmelen en Burgemeester van Zwietenweg te Woerden.

Het betreft percelen gelegen ter plaatse van het gebied "Burgemeester van Zwietenweg" gelegen tussen de Kromwijkdijk, Burgemeester van Zwietenweg en A12 te Woerden en het gebied "Putkop III" gelegen ten oosten van bedrijventerrein De Putkop in Harmelen.

De percelen zijn nader aangegeven op de bij dit besluit (zijnde een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in de zin van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet) behorende kadastrale tekeningen en de daarbij behorende lijsten van eigenaren en beperkt gerechtigden, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 10 januari 2024.

Op de tekeningen en perceelslijsten zijn met betrekking tot de in het besluit (zijnde een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in de zin van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet) begrepen percelen de volgende gegevens weergegeven:

- de kadastrale aanduiding van de percelen en gedeelten daarvan;
  - hun grootte volgens kadastrale registratie, en
  - de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende rechten.
- Één en ander volgens de openbare registers van het kadaster, per 10 januari 2024.

Op alle in dit besluit (zijnde een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in de zin van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet) betrokken percelen is een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd voor de

duur van drie maanden bij besluit van het college van B&W van 28 november 2023. De percelen Woerden sectie E nummers 2262, 2867, 3326, 3327, 3328 en 3329 en de percelen Harmelen sectie L nummers 1441, 1444 en 2284 zijn daarnaast eerder in een aanwijzing betrokken geweest op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze aanwijzing is door tijdsverloop op 9 maart 2022 van rechtswege vervallen.

Nu wordt op basis van de op 9 juni 2022 vastgestelde omgevingsvisie voorkeursrecht gevestigd.

Aan de in het besluit (zijnde een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in de zin van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet) betrokken percelen wordt de bestemming "bedrijventerrein" toegedacht. Het huidige gebruik is landbouwgrond/ agrarisch en wijkt af van de toegedachte bestemming en de functie is niet toegedeeld in een omgevingsplan.

3. De eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken percelen middels een voorkeursrechtbeschikking gericht aan de persoon in kennis te stellen van het voorkeursrecht.

---

## Inleiding

De plangebieden Putkop III te Harmelen en Burgemeester van Zwietenweg te Woerden zijn bij raadsbesluit van 28 januari 2021 aangewezen om schuifruimte voor lokale bedrijven te realiseren.

Het betreft percelen gelegen ter plaatse van het gebied "Burgemeester van Zwietenweg" gelegen tussen de Kromwijkerdijk, Burgemeester van Zwietenweg en A12 te Woerden en het gebied "Putkop III" gelegen ten oosten van bedrijventerrein De Putkop in Harmelen.

Aan de betreffende gronden wordt de bestemming "bedrijventerrein" toegedacht. Het huidige gebruik van de gronden is landbouwgrond/ agrarisch en wijkt af van de toegedachte bestemming.

De gemeente is in gesprek met de eigenaren van betreffende gronden met het doel de gronden aan te kopen.

Om te voorkomen dat de gronden voortijdig verkocht worden aan een derde partij heeft het college bij besluit van 28 november 2023 op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorlopig voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie maanden. Binnen deze termijn dient het voorkeursrecht te worden bestendigd door een formeel raadsbesluit. Inmiddels is de Omgevingswet van toepassing op voorkeursrecht en wordt voorkeursrecht gevestigd door middel van een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet, op basis van de in juni 2022 vastgestelde Omgevingsvisie.

## Wettelijke vereisten

Voor het vestigen van het voorkeursrecht is in dit geval vereist dat in een gemeentelijke omgevingsvisie een niet-agrarische functie is toegedacht aan de gronden en dat het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan. In dit geval is in de omgevingsvisie de functie bedrijventerrein toebedacht aan de locaties. Het huidige gebruik is landbouwgrond/ agrarisch en wijkt af van de toegedachte bestemming en de functie is niet toegedeeld in een omgevingsplan. Het voornemen bestaat om binnen de geldingstermijn van het voorkeursrecht van drie jaar over te gaan tot vaststelling van bestemmingsplannen (omgevingsplannen) voor deze locaties.

## Motivering: toegevoegde waarde van het voorkeursrecht

De gemeente heeft de wens een actieve rol te spelen bij de uitgifte van de betreffende gronden, om de beleidsdoelstellingen - schuifruimte - te kunnen behalen. Om daadwerkelijk schuifruimte te realiseren is het belangrijk dat de gemeente zelf de grond kan uitgeven op de te realiseren bedrijventerreinen, in overeenstemming met de opgestelde uitgiftecriteria. Het doel is dat bedrijven die zich gaan vestigen op de nieuwe bedrijventerreinen op de bestaande terreinen een locatie achterlaten waar een kwaliteitsverbetering gerealiseerd kan worden.

De gemeente is in contact met de eigenaren met het doel de gronden te verwerven. Het vestigen van het voorkeursrecht biedt een aanvullende mogelijkheid om gronden te verwerven. Door middel van de vestiging van voorkeursrechten, wordt de eigenaar van de grond namelijk verplicht om bij een voorgenomen verkoop van de betreffende onroerende zaak, deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Het voorkeursrecht is ook een instrument om ongewenste speculatie met de grond te voorkomen.

## Belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Deze belanghebbenden kunnen met een voorkeursrecht niet worden verplicht hun rechten te verkopen. Indien zij de (juridische) levering aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij de betreffende grond eerst aan de gemeente aan te bieden.

### Belangenafweging

Na afweging van het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individuele belang van de hierbij betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. In de belangenafweging bij het collegebesluit d.d. 28 november 2023 konden, wegens onbekendheid hiermee, de (eventueel) zeer specifieke, op de individuele situatie van een eigenaar (of beperkt gerechtigde) toegespitste belangen, niet meegenomen worden. Bij de toen verrichte beoordeling heeft o.a. meegewogen dat de wetgever bij de vaststelling van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden, aangezien er sprake is van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en bestaande rechtsverhoudingen in de Wvg voldoende worden gerespecteerd. Voorts geldt dat de eigenaren een reële prijs ontvangen voor hetgeen zij verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de eigenaar door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs uitbrengen. Naast de bovengenoemde belangenafweging is bij de totstandkoming van het huidige raadsvoorstel de gelegenheid gegeven aan belanghebbenden om hun zienswijzen naar voren te brengen ter voorbereiding op het besluit van uw raad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### Rechtsbescherming

Tegen het nu te nemen besluit (zijnde een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in de zin van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet) staat bezwaar en beroep open. Als een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt dan kan deze daarnaast aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

---

### **Participatieproces**

Het concept-raadsbesluit en het besluit van B&W d.d. 28 november 2023 heeft met ingang van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. In het concept-raadsbesluit wordt als grondslag nog artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten genoemd. Inmiddels is de Omgevingswet van toepassing op het vestigen van een voorkeursrecht. Inhoudelijk verandert er voor belanghebbenden niets, nu er op grond van artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet een voorkeursrecht gevestigd wordt met een voorkeursrechtbeschikking.

Tegen het voorgenomen besluit van de raad zijn geen zienswijzen ingediend.

---

### **Wat willen we bereiken**

De gemeente Woerden kan, gelet op het hiervoor gestelde, door middel van de vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet de regie houden bij de verdere planontwikkeling in de voornoemde gebieden.

---

### **Wat gaan we daarvoor doen**

Als bijlage bij dit voorstel zijn lijsten met alle eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de (gedeeltelijke) percelen waarover wij u voorstellen hierop het voorkeursrecht te vestigen, gevoegd. Voorts worden alle (gedeeltelijke) percelen genoemd. Een en ander is op kaarten vastgelegd, welke samen met de perceelslijsten en de overwegingen in dit voorstel (motivering en belangenafweging) integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit.

Belanghebbenden worden per aangetekende brief op de hoogte gesteld van het gevestigde voorkeursrecht, de gevolgen daarvan en de inspraakmogelijkheden.

Het besluit (zijnde een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in de zin van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet) wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de plaatselijke krant.

In het kadaster wordt bij de betrokken percelen een aantekening gemaakt, waardoor het voorkeursrecht kenbaar is.

---

### **Argumenten**

2.1 Het voorkeursrecht kan als (passief) verwervingsinstrument de gemeente ondersteuning bieden bij het verwerven van de gronden.

2.2 De gemeente wordt door de vestiging van het voorkeursrecht in staat gesteld ongewenste transacties te voorkomen. Door de vestiging van het voorkeursrecht kan worden voorkomen dat derden de gronden in het plangebied kopen. Op deze manier werkt het voorkeursrecht als beschermingsinstrument.

2.3 Vestiging van het voorkeursrecht kan prijsopdriving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Een prijsopdriving, wat wellicht een nadelige invloed zou kunnen hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het plan, wordt tegengegaan.

---

### **Kanttekeningen, risico's en alternatieven**

2.1 Het voorkeursrecht biedt geen zekerheid dat de grond minnelijk verworven kan worden. Als een eigenaar niet wil verkopen is er geen aanbodplicht. Ook biedt het voorkeursrecht geen bescherming tegen een investeerder die al eerder een samenwerkingsovereenkomst of koopovereenkomst met de grondeigenaar heeft afgesloten.

2.2 Overwogen kan worden het voorkeursrecht niet te vestigen. Indien minnelijke verwerving niet lukt, kan op basis van een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan onteigend worden. Er kan echter niet onteigend worden indien de grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie. Een beroep op zelfrealisatie beperkt de mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op gewenste verplaatsingen van bedrijven en afspraken te maken over achter te laten locaties. Met oog op het specifieke doel van schuifruimte, herstructurering van verouderde bedrijventerreinen mogelijk maken, is het voorkeursrecht in dit specifieke geval een geëigend middel.

---

### **Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit**

Met het vestigen van het voorkeursrecht zijn in principe geen kosten gemoeid. Als het op aankoop van de gronden aankomt, is hiervoor een grondexploitatie vastgesteld.

---

### **Communicatie**

Het concept-raadsbesluit en het besluit van B&W d.d. 28 november 2023 hebben met ingang van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Tegen het voorgenomen besluit van de raad zijn geen zienswijzen ingediend.

Belanghebbenden worden per aangetekende brief op de hoogte gesteld van het gevestigde voorkeursrecht, de gevolgen daarvan en de inspraakmogelijkheden.

Het besluit wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de plaatselijke krant.

In het kadaster wordt bij de betrokken percelen een aantekening gemaakt, waardoor het voorkeursrecht kenbaar is.

---

### **Vervolgproces**

Voor het besluit (zijnde een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in de zin van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet) geldt dezelfde (bezwaar)procedure als bij de voorlopige aanwijzing op grond van de Wvg door het college. Dit betekent: publicatie in het Gemeenteblad, ter inzage legging gedurende 6 weken en de mogelijkheid een bezwaarschrift in te dienen en het verzoek tot voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland.

---

### **Bevoegdheid raad**

Artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet geeft de raad bevoegdheid middels een voorkeursrechtbeschikking voorkeursrecht te vestigen. In dit geval ligt de grondslag in artikel 9.1.lid 1 sub b: de vastgestelde omgevingsvisie.

---

### **Bijlagen**

Raadsbesluit (D/24/132664)

Kaarten/tekeningen van de locaties (D/24/132822 en D/24/132823) en geanonimiseerde versies (D/24/133320 en D/24/133321)

Perceelslijsten (D/24/132576 en D/24/132578) en geanonimiseerde versies (D/24/133317 en D/24/133319)

Brieven aan eigenaren (D/24/132430, D/24/132438, D/24/132439, D/24/132446, D/24/132447, D/24/132448, D/24/132451, D/24/132453, D/24/132454) en geanonimiseerde versies

(D/24/133324, D/24/133325, D/24/133327, D/24/133328, D/24/133329, D/24/133330, D/24/133331,

D/24/133332, D/24/133334) en zakelijk gerechtigden (D/24/132461 en D/24/132463) en geanonimiseerde versies (D/24/133322, D/24/133323)

Bijlage 4 bij de brief aan eigenaren: toelichting (D/24/132689)

---