



Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Oosteindedriehoek – (voorlopige) aanwijzing gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op grond van artikel 6 Wvg.

- Gevraagd besluit
1. Te besluiten om de in de aan dit besluit gehechte grondplanktekening en lijst van onroerende zaken opgenomen (gedeelten) van percelen voorlopig, voor de duur van maximaal drie maanden ingaande de op dag van dit besluit, aan te wijzen als gronden waarop een voorkeursrecht is gevestigd ex artikel 6 van de Wvg, waarop de artikelen 10-15, 24, 25 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.
 2. Geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure) op grond van artikel 4:11, onder c van de Awb.
 3. Dit besluit te publiceren in het Gemeentebblad 21 april 2022, in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister (Wkpb) alsmede de eigenaren en zakelijk gerechtigden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
 4. De raad voor te stellen om het onder 1 genoemde gebied op grond van artikel 2 en 4 Wvg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-15, 24, 25 en 26 van de Wvg van toepassing zijn e.e.a. conform bijgaand (concept) raadsvoorstel met bijlagen.
 5. Het (concept) raadsvoorstel met betrekking tot de aanwijzing van genoemde gronden ingevolge artikel 2 en 4 Wvg gedurende 6 weken ter inzage te leggen en gedurende 4 weken de gelegenheid te bieden tot het indienen van zienswijzen.
 6. De zienswijzen te beantwoorden en te verwerken in het raadsvoorstel en deze aan het raadsvoorstel toe te voegen in de procedure naar de raadsvergadering.
 7. Besluiten tot geheimhouding op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b en f van de Wet Openbaarheid Bestuur tot de dag na de datum van publicatie in het Gemeentebblad.

- Bijlagen
1. Lijst van eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden
 2. Grondplanktekening
 3. Brief aan eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden
 4. (concept) raadsvoorstel

Openbaarheid Onder embargo totdat de publicatie in het Gemeentebblad heeft plaatsgevonden en het besluit in werking is getreden.

Participatie Neen

Behandeld in B&W-vergadering d.d. 19 april 2022, nr 8
Conform advies

Besluit B&W

Datum 4 april 2022

Nummer Z22-026274, D22-102263

Portefeuillehouder mr. R.K. van Rijn, MBA

Besproken in staf met portefeuillehouder op 11 april 2022

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar C. Riechelman / K. van de Laar

Telefoonnummer 020-540 46 05

E-mail C.Riechelman@amstelveen.nl;

k.van.de.laar@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

In verschillende beleidsdocumenten, waaronder de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost uit 2017, het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost uit maart 2019 en de Startnotitie Oosteindedriehoek deelgebied 1 (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2021), is het voornemen van de gemeente Aalsmeer opgenomen om het gebied Oosteindedriehoek te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Er wordt inmiddels nagedacht over de inhoud van een bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling tot een woningbouwlocatie wenst de gemeente de regie te houden. Deze regie kan worden versterkt door het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: "Wvg"). Door de aanwijzing wordt de uitgangspositie van de gemeente op de vastgoedmarkt versterkt. De mogelijkheden tot het voeren van een actievere grondpolitiek nemen toe en daarmee de mogelijkheden tot evenredige toedeling van de gronden aan enerzijds de planologische functies en anderzijds aan realisatoren/kopers en gebruikers, verevening van de uitgifteprijs van bouwgronden, het stellen van voorwaarden bij uitgifte van gronden ten aanzien van de bestemming, gebruik en dergelijke alsmede verhaal van kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit beter gewaarborgd is. In de tweede plaats is het voorkeursrecht gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. Tevens worden verkopen aan derden, die de ontwikkeling van de woningbouwlocatie kunnen frustreren voorkomen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Ter versterking van de regiefunctie wordt u gevraagd om het voorkeursrecht op grond van artikel 6 te vestigen. Dit voorkeursrecht geldt voor de duur van maximaal drie maanden na dagtekening van uw besluit, dus tot 19 juli 2022. Binnen deze drie maanden dient de raad van de gemeente Aalsmeer uw besluit te bestendigen op grond van artikel 4 van de Wvg. Zodra de gemeenteraad het besluit bestendigt, geldt het voorkeursrecht voor de duur van 3 jaar. De verwachting is dat er binnen de gestelde 3 jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld, waardoor het voorkeursrecht gedurende 10 jaar wordt verlengd. De start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in tweede kwartaal van 2022, waardoor we verwachten ruimschoots binnen de gestelde 3 jaar te blijven.

Als er een of meerdere percelen in het kader van de Wvg wordt aangeboden, dient uw college te besluiten om al dan niet in onderhandeling te treden met de aanbieder. Bij het MPG wordt de besluitvorming over het benodigde krediet en de mogelijke financiële impact van de vestiging van de Wvg ter besluitvorming voorgelegd.

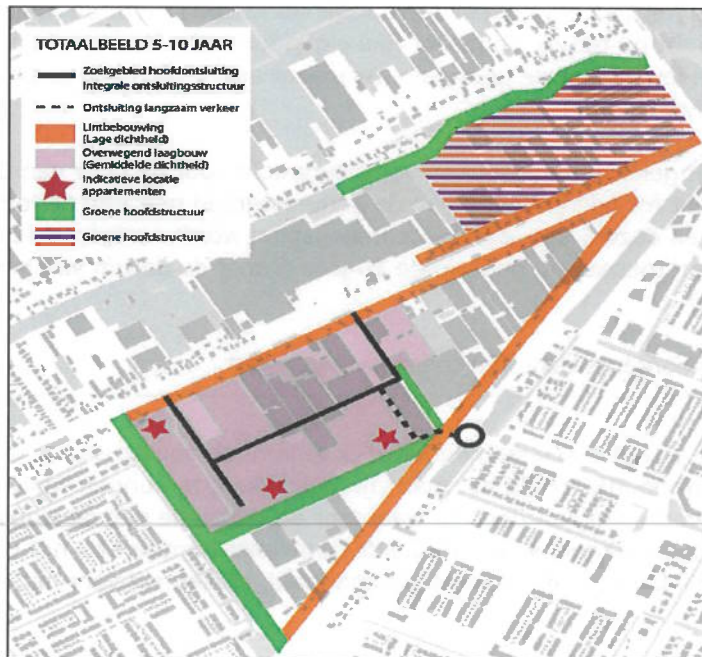
ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Ontwikkelingen

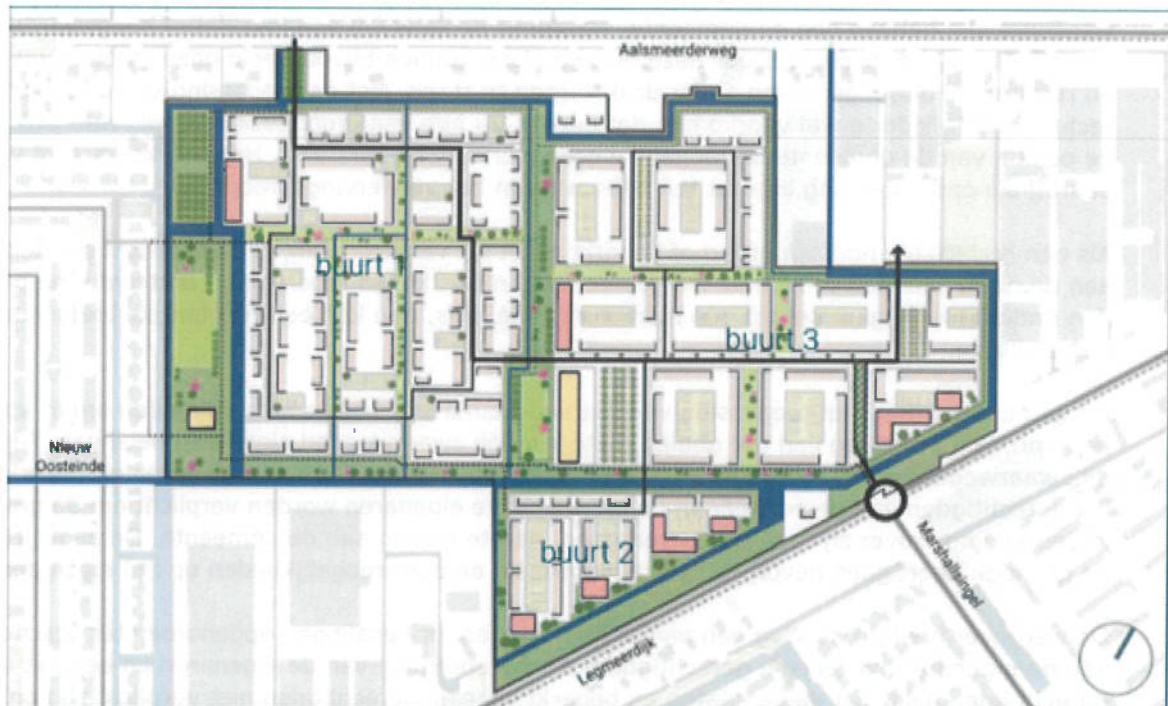
Aanleiding

De Structuurvisie Landelijk Gebied Oost is op 6 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie voorziet voor het gebied Oosteindedriehoek in een ontwikkeling naar een woningbouwlocatie. In deze structuurvisie wordt voorzien in een transformatie naar wonen voor deelgebied 1, waarna ook de overige delen geleidelijk worden ontwikkeld naar woningbouw. De linten worden gehandhaafd of versterkt en de transformatie naar wonen vindt plaats vanuit een samenhangend plan voor het geheel dat in zelfstandige functionerende delen is op te knippen.



Structuurvisiekaart Landelijk Gebied Oost 2017

In de Startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2021 is een nadere uitwerking opgenomen van het deelgebied 1. In deze startnotitie wordt de stedenbouwkundige structuur opgenomen van het eerste deelgebied en wordt dit eerste deelgebied ook begrensd.



In dit stedenbouwkundige opzet worden 3 buurten omschreven waarin verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten gelden.

Op dit moment wordt gewerkt aan het bestemmingsplan voor dit deelgebied. Voor de realisering van Oosteindedriehoek ontbreken tot nu toe de noodzakelijke eigendommen. Naar aanleiding van het gewenste gebruik van de gronden, wenst de gemeente Aalsmeer een preferentie positie te verkrijgen ten behoeve van de grondverwerving.

Met het aan u voorgestelde besluit geldt in beginsel een voorkeursrecht voor de duur van drie maanden, welke duur na het besluit tot bestemming van de gemeenteraad met een periode van 3 jaren wordt verlengd. Indien binnen deze 3 jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld blijft het voorkeursrecht van rechtswege van toepassing gedurende 10 jaar (vanaf de datum van inwerking-treding van het bestemmingsplan).

Op het gebied is niet eerder een voorkeursrecht van toepassing geweest.

Argumenten

Om tot realisatie van toekomstige woonwijk Oosteindedriehoek te kunnen komen, is het wenselijk om over alle onroerende zaken (gronden), die bij het plan zijn betrokken, te kunnen beschikken. Om te voorkomen dat eigenaren verkopen aan derden, waardoor de realisatie van de woningbouwlocatie bemoeilijkt wordt en eventuele uitgangspunten, die de gemeente hanteert bij het realiseren van deze woningbouwlocatie moeilijker kunnen worden gehandhaafd, stellen wij voor het voorkeursrecht te vestigen.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht krijgt 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. We willen daarmee voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/eisen hebben dan de gemeente, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Door deze nieuwe eisen kunnen bijvoorbeeld onze stedenbouwkundigen ruimtelijke uitgangspunten onder druk komen te staan. Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven. Ook wordt de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving versterkt. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Als een rechthebbende zijn grond of beperkt recht wil vervreemden, is hij verplicht om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente kan dan kopen tegen een marktconforme prijs. Leiden onderhandelingen niet tot een marktconforme prijs, dan kan een rechterlijke toets van de prijs plaatsvinden.

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, 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 gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht zijn 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.

Gelet op het voorstaande 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 gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft mee te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Wvg.

Artikel 4 lid 1 sub a (en artikel 3) Wvg bepalen dat een voorkeursrecht alleen mogelijk is als er sprake is van:

- a. als aan de gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht of gegeven en;
- b. als het gebruik van de gronden afwijkt van de toegedachte bestemming.

De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen met bijbehorende voorzieningen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige gebruik (agrarisch) wijkt af van de toekomstige bestemming (wonen met bijbehorende voorzieningen). Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen. De nieuwe bestemming blijkt genoeglijk uit de structuurvisie en de startnotitie.

Kanttekeningen

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Het voorkeursrecht heeft echter geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Het voorkeursrecht geeft dus niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De rechthebbenden kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen van de grond aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat een perceel(-gedeelte) eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

Indien de rechthebbenden niet tot vervreemding over wensen te gaan, dan dienen andere publiek-rechtelijke middelen te worden aangewend ter verkrijging van de grond. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld minnelijk overleg of onteigening, maar staat los van deze procedure. Uitsluitend het voorkeursrecht wordt met dit besluit gevestigd.

Er zijn verder geen directe nadelen of risico's voor de gemeente die het voorkeursrecht tot gevolg heeft. Als één of meerdere percelen worden aangeboden aan de gemeente, maar deze percelen zijn onderdeel van een groter complex, dan kan de gemeente worden verplicht alle gronden binnen dat complex te verwerven. De gemeente kan echter ook beslissen om niet tot aankoop over te gaan.

Naar verwachting zal op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treden. De inwerkingtreding daarvan heeft echter geen materiële gevolgen voor de aanwijzing van de gronden op basis van de Wvg. "Oude" voorkeursrechten wordt gelijkgesteld met voorkeursrechten op basis van de Omgevingswet. De grondslagen zijn materieel gelijk aan elkaar evenals de werkingsduur van de diverse voorkeursrechten.

Financiën

Er zijn verder geen directe nadelen of risico's voor de gemeente die het besluit tot voorlopige vestiging en bestemming van het voorkeursrecht tot gevolg heeft. De financiële gevolgen treden in als een partij percelen aanbiedt aan de gemeente. Op dat moment kunt u beslissen of we al dan niet ingaan op deze aanbieding. U kunt echter ook beslissen om niet tot aankoop over te gaan.

Doel van het vestigen van de Wvg is echter om gronden daadwerkelijk aan te kopen dan wel de regie over de gronden te verkrijgen. Er zal bij het Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) een

kredietvoorstel aan de gemeenteraad worden gedaan om een krediet beschikbaar te hebben om op korte termijn in staat te zijn gronden te verwerven. In de tweede helft van 2022 zal een grondexploitatie voor de Oosteindedriehoek worden vastgesteld voor de ontwikkeling van deze locatie. Via de grondexploitatie worden de verwervingskosten Oosteindedriehoek deelgebied 1 gedekt en kan het eerder beschikbaar gestelde krediet voor de aankoop van gronden in het MPG vrijvallen.

Communicatie

In de Wvg en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat de rechthebbenden van de eigendom en beperkte rechten op de betreffende gronden dienen te worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per aangetekende brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven, evenals de rechtsbescherming die aan de orde is. Hierin is ook vermeld dat rechthebbenden gehoord kunnen worden, ten tijde dat het (opvolgende) raadsbesluit tot bestemming van de aanwijzing wordt besproken.

Het voorkeursrecht zelf leent zich niet voor participatie. Om het voorkeursrecht te laten werken, is het nodig dat eigenaren niet van tevoren zijn geïnformeerd. Naast de brief over de voorlopige aanwijzing en de gevolgen daarvan, ontvangen de bewoners (huis-aan-huis) in de vorm van een brief meer informatie over de plannen, de vervolgstappen en hun betrokkenheid. Vooral waar het gaat om keuzes in het ruimtelijke proces kunnen de bewoners, omwonenden en andere actoren mee participeren, zodat er een gedragen plan kan worden ontwikkeld.

Procedure

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht voorlopig gevestigd voor de duur van 3 maanden. Als uw college positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Het besluit is vertrouwelijk totdat het voorkeursrecht in werking is getreden;
- Na vestiging volgt publicatie op 21 april 2022, waarna het voorkeursrecht op 22 april 2022 in werking treedt;
- We informeren de raad met een raadsbrief;
- Na de publicatie informeren we de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief;
- Het voorlopige voorkeursrecht wordt ingeschreven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, waardoor het ook op een kadastraal uittreksel zichtbaar wordt als publiekrechtelijke beperking;
- Terinzagelegging collegebesluit, (concept)raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen vanaf 22 april 2022 tot en met 2 juni 2022 (6 weken);
- Zienswijzeperiode start op 22 april 2022 en loopt tot en met 19 mei 2022 (4 weken);
- Bezwaarschriftenperiode start op 22 april 2022 en loopt tot en met 2 juni 2022 (6 weken);
- Raadsbesluit uiterlijk op 7 juli 2022 in verband met de vervalltermijn.

Rechtsbescherming; zienswijzen en bezwaren

Tegelijk met het besluit van het college wordt een voorstel gedaan aan de raad op grond van artikel 4 Wvg. Vanaf het moment van bekendmaking, is het voor rechthebbenden mogelijk om een zienswijze in te dienen op het te nemen raadsbesluit, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de kennisgeving aan rechthebbenden over de aanwijzing worden zij hierover geïnformeerd. Aan rechthebbenden wordt een termijn gesteld van vier weken, om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden ten tijde van de besluitvorming.

Eigenaren hebben na de voorlopige 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 een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing, dit bezwaar en beroep na bestemming 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, worden de namen en voorletters van natuurlijke personen in het kader van de AVG geanonimiseerd.
