

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 14 augustus 2007

Onderwerp Raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van art. 2 Wvg

Categorie A

DIS Nummer 2007/10216

Portefeuillehouder De heer Beimers

Behandeld door Mevrouw Goderie-Van Dijk 070-300 95 32

Samenvatting Om de gemeente een betere positie te verschaffen op de onroerend goedmarkt in de Duivenvoordecorridor is het gewenst dat de percelen, zoals die op de bijgaande tekening en lijst zijn aangegeven, aan te wijzen als percelen waarop het voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.

1. Inleiding

Bij besluit van 26 april 2005 heeft u de Wvg van toepassing verklaard op gronden in de Duivenvoordecorridor. Het besluit had toen nog als planologische grondslag de Structuurvisie Duivenvoordecorridor van maart 2003. Deze aanwijzing heeft slechts een beperkte geldigheidsduur van twee jaar en moet aan de hand van de voortgang van de plannen worden herbevestigd met een nieuwe besluit. Indien dit niet (tijdig) gebeurt, vervalt het voorkeursrecht. Op 13 april j.l. hebben wij het voorkeursrecht op basis van het ontwerp-bestemmingsplan met vijf maanden kunnen 'verlengen'. Tegen deze 'verlenging' is een zienswijze ingebracht, die aan u wordt voorgelegd tegelijkertijd met het laatste voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht. Dit voorstel is eveneens gebaseerd op het inmiddels door u voor inspraak vrijgegeven ontwerp-bestemmingsplan Duivenvoordecorridor. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt u voorgesteld om tijdens dezelfde raadsvergadering over te gaan tot de vestiging van het voorkeursrecht. Indien dit bestemmingsplan niet tijdig – c.q. voor 6 september a.s. - wordt vastgesteld, vervalt ook het voorkeursrecht.

2. Wettelijk kader

Het voorstel is gebaseerd op artikel 2 van de Wvg. Op grond hiervan en in combinatie met het vast te stellen bestemmingsplan kan de raad een voorkeursrecht vestigen dat in principe blijft gelden totdat de nieuwe bestemming is gerealiseerd. Voor een beschrijving van de werking van de Wvg en de verschillende fasen daarin verwijzen wij u naar een aparte algemene bijlage.

3. Financiële consequenties

De financiële consequenties van de voorkeursrechtvestiging en overige kosten en opbrengsten met betrekking tot het plangebied worden weergegeven in de grondexploitatie. De kosten van de voorkeursrechtvestiging en de verwervingskosten zullen ten laste komen van deze grondexploitatie. Deze grondexploitatie is onlangs door u besproken in de commissie OG van 15 mei en is door u vastgesteld/herzien op 6 juni jl.

4. Onderbouwing

De gronden in het plangebied Duivenvoordecorridor worden momenteel hoofdzakelijk agrarisch gebruikt. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn deze gronden aangewezen als bestemmingen: “uit te werken Buitenplaats” en “uit te werken Bedrijfsdoeleinden”, alsmede voor Water, Natuur en Openbare ruimte.

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de gemeentegrenzen met de buurgemeente Voorschoten in het noorden
- de Vliet resp. het Rijn- Schiekanaal in het oosten
- de grens van de bebouwde kom langs de vroegere Robert Fleury Stichting in het zuiden en
- de spoorlijn, Noordelijke Randweg en gemeentegrens van Wassenaar in het westen.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van de bestemming is dat de gemeente zelf de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Het inzetten van de Wet voorkeursrecht gemeenten is hierbij van groot belang voor de gemeente, ter voorkoming van het innemen van strategische (grond)posities door derden.

De kans is groot dat er in het plangebied Duivenvoordecorridor Leidschendam-Voorburg particuliere initiatieven ontstaan tot grondexploitatie. De gemeente zal zich dan geconfronteerd zien met marktpartijen die gronden in het gebied verwerven. Mocht dit gebeuren met het kennelijk doel het voorkeursrecht te ondermijnen, dan kunnen wij de rechtbank verzoeken deze overeenkomsten nietig te laten verklaren.

Ter uitvoering van de genoemde regierol en om maximaal kostenverhaal mogelijk te maken is het van groot belang voor de gemeente om een goede onderhandelingspositie met betrekking tot de gronden in het plangebied te hebben. Om die reden is het noodzakelijk om tot vestiging van het voorkeursrecht op de in het plangebied gelegen percelen over te gaan.

De tekening en de perceelslijst (waarop de grootte van de percelen, de naam en woonplaats van de eigenaren en rechthebbenden van beperkte rechten zijn vermeld) maken integraal onderdeel uit van het voorstel en te nemen besluit. Voor de juiste stand van zaken omtrent de eigendomssituatie wordt kort voor het door u te nemen besluit het kadaster geraadpleegd.

Niet aangewezen percelen

De aanwijzing op basis van de Wvg blijft noodzakelijk nu nog niet alle percelen gelegen in het plangebied Duivenvoordecorridor door ons zijn aangekocht. De Wvg wordt alleen gevestigd op de percelen waarvan duidelijk is dat het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige, niet agrarische bestemming. Op gronden waar reeds vooruitlopend op de toekomst bestemmingen zijn gerealiseerd en op gronden die passen binnen de te realiseren plannen (en gehandhaafd kunnen blijven) wordt het voorkeursrecht niet gevestigd. Ook gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn, worden niet aangewezen ingevolge de Wvg.

Vervallenverklaring

De percelen, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummers 362, 979, 1072, 1188, 1292, 1293, 1306 (gedeeltelijk), 1319 en 1320 zijn buiten de aanwijzing ex artikel 2 Wvg gelaten. Aangezien het huidige gebruik van deze percelen niet, althans onvoldoende, afwijkt van de toekomstige bestemming, wordt niet langer beantwoord aan artikel 2 van de Wvg. Ten aanzien van deze percelen zijn cq. worden de gevestigde voorkeursrechten derhalve door ons vervallen verklaard.

5. Zienswijzen en bezwaar

Belanghebbenden zijn per brief in de gelegenheid gesteld om vanaf 16 april 2007 tot en met 25 mei 2007 mondeling en/of schriftelijk zienswijzen bij u naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is bij brief van 23 mei 2007 (bij de gemeente binnengekomen op 25 mei 2007) gebruik gemaakt door Life & Garden, namens P.J.P. de Groot Beheer BV en P.J.P. de Groot Leidschendam BV. Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. Onze reactie op genoemde zienswijze met een begeleidende brief treft u bijgaand aan. Wij stellen u voor daarmee in te stemmen en deze over te nemen.

Tegen het door u te nemen besluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit zal daarom worden gepubliceerd en eventuele bezwaren zullen later dit jaar aan u ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit zal gebeuren via de commissie voor de bezwaarschriften.

6. Belangenafweging

In dit raadsvoorstel wordt het algemeen belang beschreven (regiefunctie, antispeculatie en maximaal kostenverhaal). Tegenover de beperkingen die de belanghebbenden hebben, staat de uitvoerige rechtsbescherming welke de Wvg aan belanghebbenden biedt (zie bijlage: "Algemene bijlage werking Wet voorkeursrecht gemeenten"). Bovendien zijn belanghebbenden vrij in hun beslissing of zij willen overgaan tot verkoop van hun percelen. In dit raadsvoorstel zijn tevens de zienswijzen, welke mondeling en/of schriftelijk tegen het raadsbesluit konden worden ingediend, meegenomen. Gezien deze gegevens zijn wij van mening dat het algemeen belang dient te prevaleren.

7. Communicatie

Ons besluit om aan uw raad voor te stellen het voorkeursrecht te vestigen is gepubliceerd in de Staatscourant en de plaatselijke krant en ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn per brief op de hoogte gesteld.

Het raadsbesluit van 5 september 2007 zal in de Staatscourant van 6 september 2007 gepubliceerd worden. Belanghebbenden zullen per brief op de hoogte worden gesteld.

8. Voorstel

Alles afwegend zijn wij van oordeel dat behoefte aan verlenging van het voorkeursrecht bestaat in het plangebied Duivenvoordecorridor Leidschendam-Voorburg. Wij stellen u dan ook voor:

- a) onze reactie op de zienswijze over te nemen;
- b) over te gaan tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 2 van de Wvg in het genoemde gebied, overeenkomstig het bijgevoegde concept-raadsbesluit, de perceelslijst en de kadastrale tekening.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mw. M.J.H. van Kuyk
loco-secretaris

drs. G.G.J. Rensen
loco-burgemeester