



Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk
139896

Raad d.d.
30-6-2021

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
J. (Joa) Maouche MSC

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
4 juni 2021

Onderwerp
**Vestigen Wet voorkeursrecht
gemeenten, artikel 5, voor Veentjesbrug
3-3a Heelsum**

Geadviseerd besluit

1. Vestigen van een aanwijzing in de zin van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op het perceel Veentjesbrug 3-3a te Heelsum, kadastraal bekend Doorwerth, sectie B, nummers 521 (groot 130 m²), 524 (groot 13 m²), 588 (groot 1927 m²), 589 (groot 93 m²) conform bijgevoegd besluit en kaart;
2. Het onder punt 1 genoemde besluit mede te delen aan de eigenaren van de percelen en het besluit bekend te maken;
3. De locatie Veentjesbrug 3-3a in de op te stellen Omgevingsvisie op te nemen als herontwikkelingsgebied naar bedrijvigheid in een hogere milieucategorie.

Toelichting op beslispunten en Argumenten

De Wet voorkeursrecht (Wvg) stelt gemeenten in staat om een eerste recht van koop te vestigen op gronden van particulieren. Hiermee wordt speculatie met grondposities voorkomen, de strategische positie van de gemeente, en daarmee de kans op een optimale beoogde ruimtelijke ontwikkeling, vergroot. Bij het kunnen vestigen van de Wvg geldt wel dat voorzien moet zijn in een verandering van bestemming/ functie van het betreffende terrein.

De gemeente heeft al jaren plannen / wensen/ de visie om het bedrijfsterrein Veentjesbrug in Heelsum te upgraden/ herontwikkelen / beter te kunnen gebruiken. Daartoe zijn visies / plannen en een nieuw bestemmingsplan opgesteld in de afgelopen jaren. Deze plannen / visies zijn concreet geworden vanaf 2011. Daartoe is voor Veentjesbrug in 2011 de visie Veentjesbrug opgesteld. Op 19 december 2012 heeft u een besluit genomen over 'Project herstructurering bedrijventerreinen (subsidieaanvraag)'. Doel was o.a. om iets zwaardere bedrijvigheid op het bedrijfsterrein Veentjesbrug toe kunnen staan. Hiermee zouden eventueel bedrijven van andere locaties hier naar toe kunnen komen, maar zou bijvoorbeeld ook de gemeentewerf uitgebreid kunnen worden of (deels) verplaatst kunnen worden. Die plannen en wensen zijn nog steeds actueel. Mede daarom ook het voorliggende voorstel.

Op 27 september 2017 heeft u het bestemmingsplan 'Veentjesbrug 2017' vastgesteld. Daarin was deze visie / wens planologisch verankerd. Het bestemmingsplan maakte het mogelijk om op meerdere gebieden in het plangebied bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1 te vestigen.

In het bestemmingsplan 'Veentjesbrug' uit 1997 waren op veel percelen alleen bedrijven in categorie 1 toegestaan en was een (dienst)woning toegestaan. Dergelijke lichte bedrijven kunnen vaak ook in een woongebied zitten waarbij (bewoning van) een (dienst)woning weer tot beperking van de bedrijfsmogelijkheden van omliggende bedrijven kan leiden.

Het bestemmingsplan 'Veentjesbrug 2017', was voor de stikstofonderbouwing / -berekening van de oude PAS-regeling. Die regeling is uiteindelijk op 29 mei 2019 vernietigd. Hierdoor heeft de Raad van State op basis daarvan het bestemmingsplan 'Veentjesbrug 2017', in het kader van het door enkele omwonenden ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan, vernietigd omdat de PAS-regeling daarin is gebruikt. Die uitspraak is op 27 januari 2020 gedaan. Sindsdien geldt het oude bestemmingsplan 'Veentjesbrug' uit 1997 weer.

Het bestemmingsplan 'Veentjesbrug 2017' liet ter plaatse van het pand / percelen aan de Veentjesbrug 3-3a, gelegen vlak naast de gemeentewerf, bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1 toe. In het bestemmingsplan 'Veentjesbrug' uit 1997 zijn daar slechts bedrijven in de categorie 1 toegestaan. Een gemeentewerf heeft, afhankelijk van de bedrijfsvoering, een indicatieve milieucategorie 2 of 3.1. De gemeentewerf heeft al jaren behoefte aan uitbreiding. Net als er behoefte is aan verplaatsing van enkele bedrijven in de gemeente. De locatie aan de Veentjesbrug 3-3a zou daartoe een (gedeeltelijke) oplossing kunnen bieden.

Op dit moment staat het pand en de percelen aan de Veentjesbrug 3-3a te koop. Daarom is haast geboden om onze positie bij mogelijke aankoop te versterken en onze toekomstvisie voor het bedrijventerreinen specifiek dit plandeel meer zekerheden te bieden. Om speculatie te voorkomen te voorkomen, om ongewenste bedrijvigheid / gebruik aldaar te voorkomen of om ongewenste bewoning van de nu nog toegestane (dienst)woning aldaar te voorkomen wordt voorgesteld om de Wet voorkeursrecht gemeenten daar te vestigen.

De Wvg wordt dus gevestigd voor de toekomstige planologische verandering / visie van het terrein van huidige toegestane bedrijven in milieucategorie 1 naar milieucategorie 2, 3,1 of, en indien mogelijk, één categorie hoger en de omvorming van de toegestane '(dienst)woning' naar wel of geen 'bedrijfswoning'.

De Wvg geeft aan dat de gemeente bij het besluit tot vaststelling van een definitief voorkeursrecht (gemeenteraad) op basis van artikel 5 Wvg moet aangeven of nadien nog wordt overgegaan tot vaststellen van een structuurvisie (Omgevingsvisie). Daarom, en omdat nu gewerkt wordt aan de gemeentelijke Omgevingsvisie, wordt u voorgesteld om de locatie van onder andere Veentjesbrug 3-3a in de op te stellen Omgevingsvisie op te nemen als herontwikkelingsgebied naar bedrijvigheid in een hogere categorie. Dit geeft richting en leidt er toe dat de werkingsduur van de definitieve aanwijzing wordt verlengd als die visie dergelijke uitspraken doet over Veentjesbrug 3-3a. Waarbij dat dan later weer vertaald kan worden in een nieuw bestemmingsplan / omgevingsplan waardoor de werkingsduur nogmaals verlengd kan worden.

Uitleg Wet voorkeursrecht gemeenten:

Het college van burgemeester en wethouders kan op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden voorlopig aanwijzen voor het vestigen van een voorkeursrecht. Deze voorlopige aanwijzing dient, na bekendmaking in de Staatscourant, binnen drie maanden door de gemeenteraad te worden vervangen door een definitieve aanwijzing (op grond van artikel 5 van de Wvg). Zo niet, dan vervalt de aanwijzing van rechtswege en kan gedurende twee jaar niet nogmaals een aanwijzing voorkeursrecht worden gevestigd.

Het college heeft op 8 juni 2021 besloten om het voorlopige voorkeursrecht te vestigen. Dat betekent dat u een besluit over een definitieve voorkeursrecht dient te nemen voor 7 september 2021. Aangezien er in die periode nog slechts een raadsvergadering is voorzien op 30 juni 2021, wordt u gevraagd om dus op 30 juni hierover te besluiten. Dus dat is kort dag en vergt wat van de organisatie (ambtelijk en bestuurlijk) daarvoor.

Onderwerp

Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 5, voor Veentjesbrug 3-3a Heelsum

Datum

4 juni 2021

Kenmerk

139896

Pagina

2 van 8

De definitieve aanwijzing van de gemeenteraad vervalt vervolgens van rechtswege drie jaar na bekendmaking in de Staatscourant, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie / Omgevingsvisie of een bestemmingsplan is vastgesteld voor het gebied met concrete uitspraken over het gebruik van de gronden. Indien een structuurvisie / Omgevingsvisie met concrete uitspraken voor het betreffende gebied is vastgesteld, wordt de werkingsduur van de definitieve aanwijzing met drie jaar verlengd. Wordt binnen die periode een bestemmingsplan / omgevingsplan vastgesteld dan wordt de werkingsduur nogmaals verlengd, ditmaal met tien jaar.

Het rechtsgevolg van het vestigen van een voorlopige aanwijzing en de daaropvolgende definitieve aanwijzing door de gemeenteraad is dat eigenaren en beperkt gerechtigden eerst tot vervreemding van hun onroerende zaak kunnen overgaan nadat zij de gemeente Renkum in de gelegenheid hebben gesteld die onroerende zaak te kopen. Uiteraard moet de gemeente daarvoor wel geld beschikbaar stellen. De gemeente is overigens niet verplicht om een mogelijk bod te accepteren en de gronden aan te kopen.

Concreet gaat de reeds genomen voorlopige aanwijzing voorkeursrecht en het aan u voor te stellen definitieve aanwijzing voorkeursrecht om de volgende kadastrale percelen van Veentjesbrug 3-3a in Heelsum (zie ook de navolgende afbeelding):

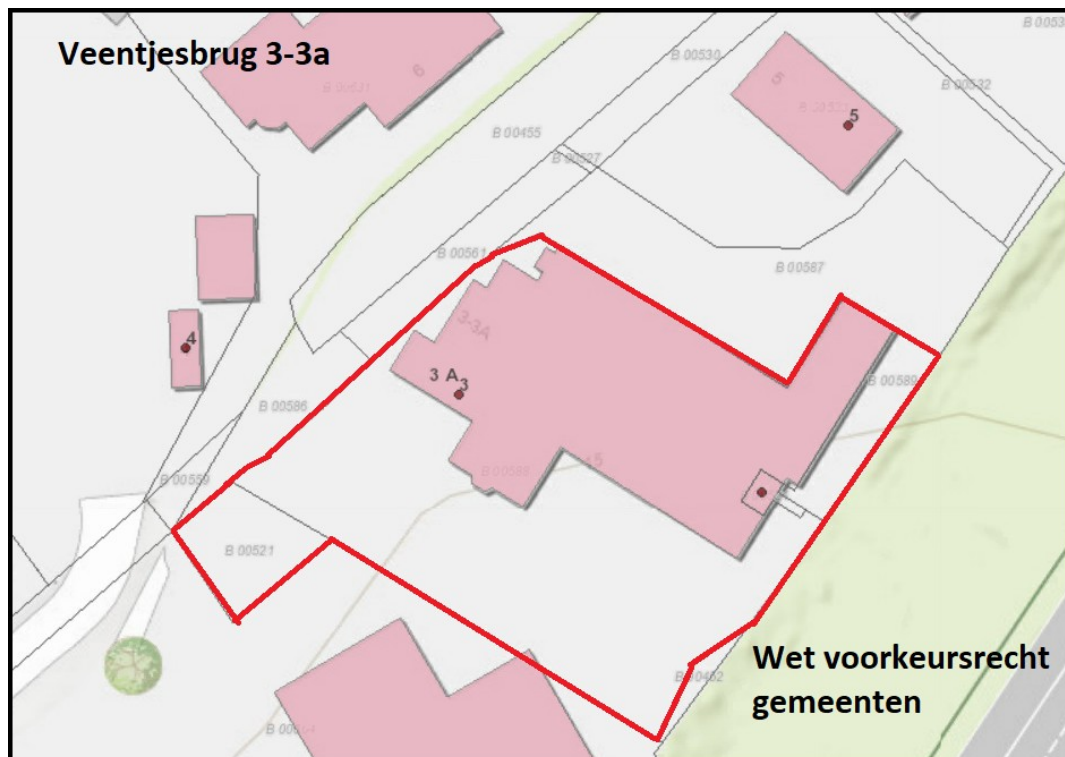
Kadastrale percelen:

Doorwerth, sectie B, 521, groot 130 m²

Doorwerth, sectie B, 524, groot 13 m²

Doorwerth, sectie B, 588, groot 1927 m²

Doorwerth, sectie B, 589, groot 93 m²



Afbeelding: locatie percelen Veentjesbrug 3-3a

Huidige bestemmingsplan 'Veentjesbrug uit 1997'

De percelen liggen in het gebied waar nu het bestemmingsplan 'Veentjesbrug' (vastgesteld 29-01-1997 en gedeeltelijk goedgekeurd 29-07-1997) geldt samen met de partiële herziening daarvan 'Veentjesbrug, partiële wijziging 1998-1' (waarbij enkele voorschriften zijn gewijzigd, waaraan eerder goedkeuring was onthouden).

Onderwerp

Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 5, voor Veentjesbrug 3-3a Heelsum

Datum

4 juni 2021

Kenmerk

139896

Pagina

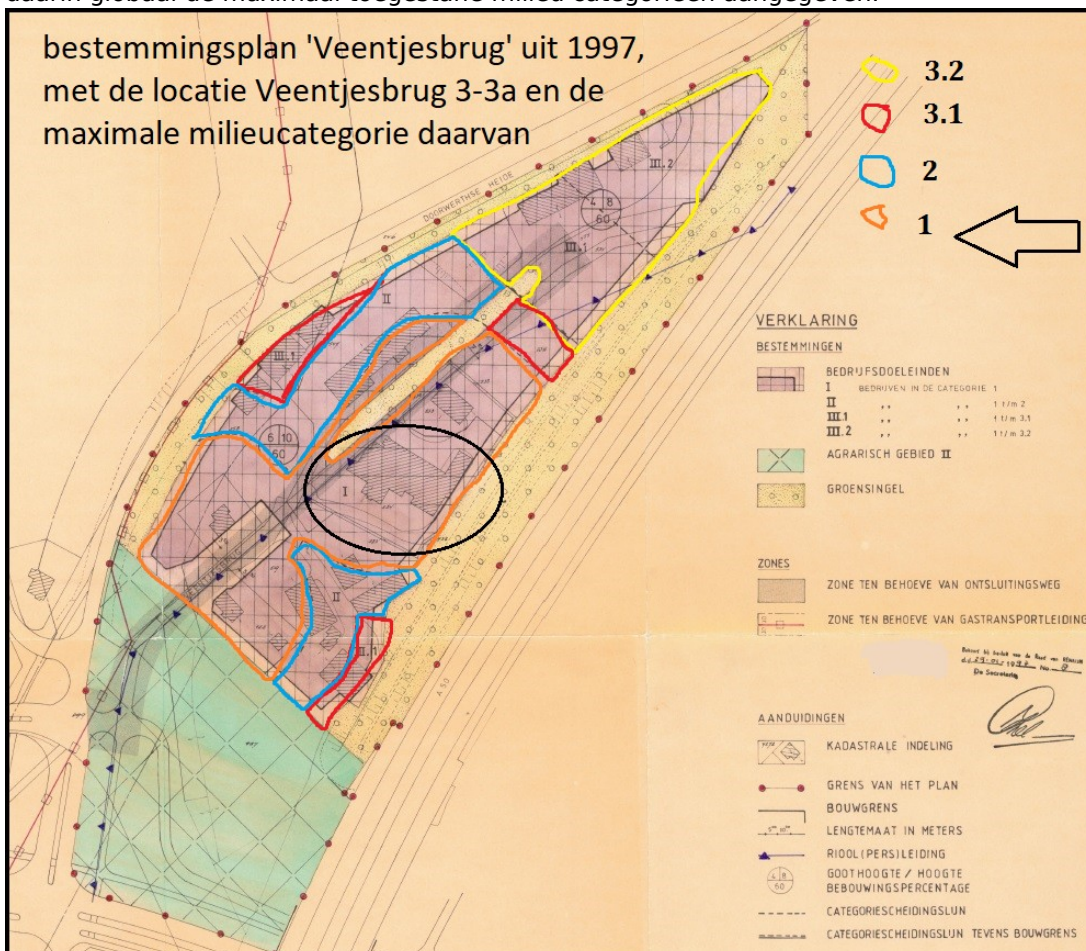
3 van 8

In dat bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' in de 'categorie 1'. Ook is hier een (dienst)woning toegestaan.
Zie de navolgende afbeelding:



Afbeelding: bestemmingsplan 'Veentjesbrug' uit 1997

Op de navolgende afbeelding staat het bestemmingsplan wederom weergegeven, maar nu met daarin globaal de maximaal toegestane milieu categorieën aangegeven.



Onderwerp

Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 5, voor Veentjesbrug 3-3a Heelsum

Datum

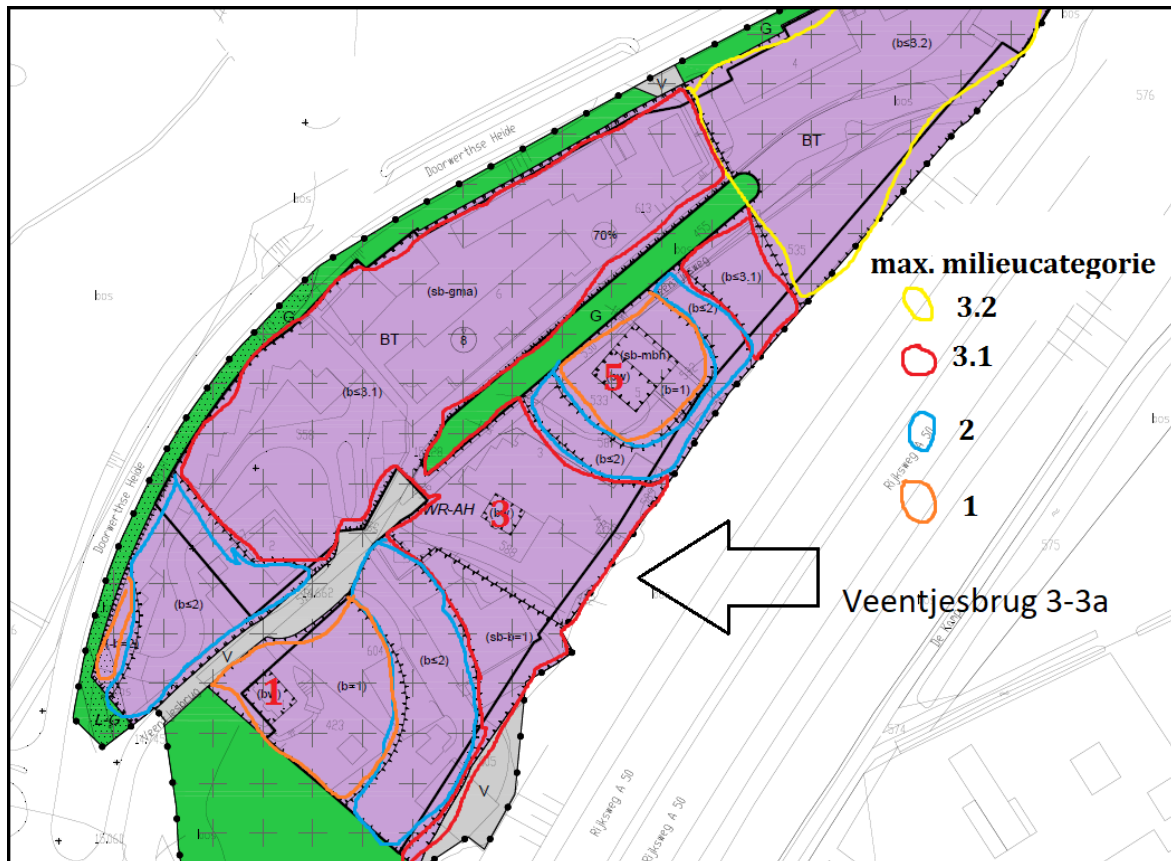
4 juni 2021

Kenmerk

139896

Pagina

4 van 8



Afbeelding: bestemmingsplan 'Veentjesbrug 2017', met locatie Veentjesbrug 3-3a en milieucategorieën

Beoogd effect

De Wet voorkeursrecht (Wvg) stelt gemeenten in staat om een eerste recht van koop te vestigen op gronden van particulieren. Hiermee wordt speculatie met grondposities voorkomen, de strategische positie van de gemeente, en daarmee de kans op een optimale beoogde ruimtelijke ontwikkeling, vergroot. Bij het kunnen vestigen van de Wvg geldt wel dat voorzien moet zijn in een verandering van bestemming/ functie van het betreffende terrein.

Kader

De Wet voorkeursrecht gemeenten.

Kanttekeningen

Geen

Draagvlak

De eigenaren van de percelen zullen wellicht niet gelukkig zijn met de aanwijzing aangezien zij (enigszins) beperkt worden in de verkoop van hun grond /pand. De eigenaren worden echter niet beperkt in de verkoopwaarde van de percelen en ontvangen gewoon een marktconforme prijs.

Onderwerp

Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 5, voor Veentjesbrug 3-3a Heelsum

Datum

4 juni 2021

Kenmerk

139896

Pagina

6 van 8

Aanpak/Uitvoering

Het college heeft op 8 juni 2021 een voorlopige aanwijzing op basis van artikel 6 Wvg genomen.

Dat besluit is op 9 juni 2021 bekend gemaakt en op 10 juni in werking getreden.

De voorlopige aanwijzing kent een werkingsduur van 3 maanden en binnen die tijd dient u een definitieve aanwijzing vast te stellen. Anders vervalt de voorlopige aanwijzing voorkeursrecht en is gedurende drie jaar geen nieuwe aanwijzing voorkeursrecht voor die percelen meer mogelijk.

U wordt gevraagd dit voorlopige voorkeursrecht binnen drie maanden na dat besluit te bekrachtigen / verlengen door een definitieve aanwijzing op basis van artikel 5 Wvg te vestigen.

Het besluit van het college tot het vestigen van ene voorlopig voorkeursrecht is schriftelijk medegedeeld aan de betrokken eigenaar. Tevens is dat het besluit ter inzage gelegd in het gemeentehuis en wordt daarvan mededeling gedaan in de Staatscourant en in de Rijn en Veluwe. Het besluit treedt in werking een dag na dagtekening in de Staatscourant en moet worden ingeschreven in de WKBP-administratie.

Het besluit staat open voor bezwaar en beroep conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Na uw besluit tot het vestigen van een aanwijzing op basis van artikel 5 Wvg wordt dezelfde procedure doorlopen voor de definitieve aanwijzing. Indien reeds bezwaar is gemaakt tegen de voorlopige aanwijzing wordt dit bezwaar mede geacht te zijn gericht tegen de definitieve aanwijzing.

Na uw besluit heeft de gemeente drie jaar de tijd om deze gronden in de Omgevingsvisie (structuurvisie) op te nemen als moderniseringsgebied / herstructureringsgebied naar zwaardere bedrijvigheid of een bestemmingsplan / omgevingsplan vast te stellen. Met een dergelijk besluit wordt de werkingsduur van de aanwijzing voorkeursrecht verlengd. Voorgesteld wordt om dit als zodanig in de Omgevingsvisie (structuurvisie) op te nemen.

Communicatie

De eigenaren zijn door het college kort na op 8 juni 2021 genomen collegebesluit besluit tot het vestigen van een voorlopige aanwijzing per aangetekende brief in kennis gesteld van het besluit en kunnen / konden daartegen bezwaar maken en eventueel later beroep aantekenen.

Het collegebesluit en later ook het raadsbesluit zijn / worden gepubliceerd in de Staatscourant en Rijn en Veluwe. De besluiten treden een dag na dagtekening van deze krant in werking. De besluiten worden eveneens ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Het reeds door het college genomen besluit tot vaststellen voorlopig voorkeursrecht is op 9 juni 2021 gepubliceerd in de Staatscourant en in Rijn en Veluwe. Uw besluit tot het vestigen van een definitief voorkeursrecht wordt kort na uw besluit op dezelfde wijze (brieven naar eigenaren en publicatie in de Staatscourant en Rijn en Veluwe) bekend gemaakt.

Financiële consequenties

Het vestigen van een Wvg heeft geen financiële consequenties. Die spelen pas als besloten wordt de percelen aan te kopen als ze aan de gemeente worden aangeboden. Daarover zal tegen die tijd een besluit genomen worden.

Juridische consequenties

Door het vestigen van een voorkeursrecht op percelen kunnen de eigenaren pas tot verkoop overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het betreffende goed te kopen. Met andere woorden; gemeente heeft eerste recht van koop, indien de eigenaren de gronden willen verkopen. Binnen acht weken nadat de grond aan de gemeente te koop is aangeboden maken burgemeester en wethouders bekend of de gemeente daartoe in beginsel wenselijk is over te gaan. Wanneer de gemeente niet tot aankoop van de aangeboden grond wenst over te gaan heeft de verkoper gedurende een periode van drie jaar na die bekendmaking de vrijheid tot vervreemding aan derden. Er zijn geen aankoopverplichtingen.

De juridische risico's liggen in het eventuele bezwaar/beroep van de eigenaren. Het gevestigde (voorlopige) voorkeursrecht staat een initiatief van de gemeente tot minnelijke verkrijging niet in de weg. Het is slechts een extra zekerstelling.

Onderwerp

Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 5, voor Veentjesbrug 3-3a Heelsum

Datum

Kenmerk

Pagina

4 juni 2021

139896

7 van 8

WMO-aspecten
Niet van toepassing.

Gezondheid
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk
Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen Wet voorkeursrecht vestigen. Echter dan is de kans groot dat de gemeente het terrein niet kan aankopen en er ook dat ongewenste planologische functies (kunnen) ontstaan op het terrein met planologische beperkingen voor omliggende bedrijven als mogelijk gevolg.

Bijlagen:

- Kaart met kadastrale percelen;
- Collegebesluit 8 juni 2021 vestiging voorlopig voorkeursrecht;
- Publicatie 9 juni 2021 voorlopige aanwijzing tijdelijk voorkeursrecht door college;
- Wettekst: Wet voorkeursrecht gemeenten;
- Uitleg Wet voorkeursrecht gemeenten (deze wordt meegestuurd met de brief aan de eigenaren).

Onderwerp

Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 5, voor Veentjesbrug 3-3a Heelsum

Datum

4 juni 2021

Kenmerk

139896

Pagina

8 van 8