

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Ikea kavel

Gevraagd besluit

1. Gronden aan te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor een duur van drie jaren als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondplanktekening met kenmerk 0210 54478 GPN01 (bijlage) en de daarbij behorende lijst van aangewezen gronden (bijlage), een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per 24 augustus 2022.
2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toebedachte bestemming ‘hoog stedelijk wonen en werken toegedacht met bijbehorende openbare voorzieningen’ waarvoor een haalbaarheidsstudie wordt gedaan, zeker te stellen;
3. Dit besluit te nemen ter bestending van het collegebesluit van 5 juli 2022 tot aanwijzing van de onder 1. bedoelde gronden voor de maximale wettelijke duur van 3 maanden, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. Het voornemen uit te spreken dat voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan of projectbesluit) is vastgesteld -of zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvisie) als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht.
5. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Dit besluit is spoedeisend omdat indien het besluit niet uiterlijk 3 oktober 2022 is bekendgemaakt in het Gemeentebblad het voorkeursrecht vervalt en kan het de komende drie jaar niet meer gevestigd worden op de betreffende gronden.

Kernverhaal

De gemeente is bezig met een haalbaarheidsstudie. In deze studie onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om het gebied Zuiderhout te transformeren tot een hoogwaardige woon en werkomgeving. Onderdeel van deze haalbaarheidsstudie is ook de verkenning van de verwerving van de Ikea-kavel. De Ikea kavel neem in het gebied een prominente rol in en is cruciaal als besloten wordt het gebied inderdaad te transformeren. Het college heeft daarom op 5 juli jl. besloten voor de wettelijke maximale duur van 3 maanden een tijdelijk gemeentelijk voorkeursrecht op de Ikea kavel te vestigen. De raad besluit nu om dit gemeentelijk voorkeursrecht voor langere periode (in ieder geval 3 jaar) op de Ikea kavel te leggen. Hierdoor dient de rechthebbende zijn kavel in Zuiderhout, bij een voorgenomen verkoop in ieder geval de komende drie jaar, eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Hiermee waarborgt de gemeente haar regie over de haalbaarheidsstudie en de eventueel daaruit voortvloeiende planontwikkeling van Zuiderhout, zonder dat het tot prijsopdriving van de kavel zou kunnen leiden.

Aanleiding

Zuiderhout grenst aan de zuidkant van het centrumgebied van Zaandam. Aan de noordkant ligt de braakliggende Ikea-kavel. Als gevolg van het besluit van Ikea om zich niet in Zaanstad onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om het gebied Zuiderhout-Noord te transformeren tot een hoog stedelijk woon- en werkmilieu. Daarmee anticipeert Zaanstad

op de behoefte om passende woningen te realiseren en de economische groei te verstevigen. Zo stelt de Strategie bedrijventerreinen dat het bedrijventerrein Zuiderhout een exclusieve economische bestemming (gemengd wonen – werken en voorzieningen) heeft. En in de Omgevingsvisie Noordzeekanaalgebied krijgt de Zuiderhout in de toekomst een belangrijke scharnierfunctie tussen het stationsgebied van Zaandam, de oost- en westkant van het Zaanse Noorzeekanaalgebied en de toekomstige stedelijke knoop rondom Station Sloterdijk aan de overkant van het Noord- zeekanaal. Met de ontwikkeling van de Houthavenkade breidt het centrumgebied van Zaandam zich verder uit naar het zuiden. Die beweging kan worden doorgezet door de Provincialeweg verder te ontwikkelen als een stadsboulevard, met aan de westkant een combinatie van woningen met leisure- en detailhandelsvoorzieningen en oostelijk, richting de Zaan en de Havenbuurt, meer gecombineerd met groen en publieke ruimte.

De Ikea-kavel neemt in het gebied een prominente rol in en is cruciaal voor de transformatie van het gebied. In de onderzoeksfase naar de haalbaarheid moet de gemeente onbezwaard een goede afweging kunnen maken over haar rol in en ambities van de transformatie zonder dat zij belemmerd wordt door belangen van ontwikkelende marktpartijen die op een cruciale plek een grondpositie hebben ingenomen.

Op 5 juli jl. heeft het college besloten een tijdelijk voorkeursrecht op de Ikea-kavel te vestigen en tegelijk een ontwerp-raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht voor langere tijd ter inzage gelegd. Het tijdelijke voorkeursrecht van het college geldt maximaal 3 maanden. Om dit recht daarna te laten voortduren is het noodzakelijk dat de raad het voorlopige voorkeursrecht binnen 3 maanden na inwerkingtreding van het collegebesluit bestendigt door de gronden zelf aan te wijzen. Gebeurt dit niet, of niet tijdig, dan kan gedurende 3 jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd.

Beoogd resultaat

Tijdig het door het college tijdelijk gevestigde voorkeursrecht door de raad om te laten zetten in een voorkeursrecht voor in ieder geval 3 jaar.

Door de vestiging van een voorkeursrecht is Ikea verplicht om, wanneer Ikea zijn perceel wenst te verkopen, deze in ieder geval de komende drie jaar eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op een eventuele grondtransactie met betrekking tot de Ikea-kavel. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, en daarmee de gemeentelijke regierol in de transformatie van Zuiderhout verstoort. Dit kan voor (de haalbaarheid van) deze ontwikkeling een onevenredige beïnvloeding van het gemeentelijk belang betekenen.

Kader

1. Wet Wvg en besluit Wvg o.a. Artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden, op basis waarvan gronden voorlopig worden aangewezen voor de duur van maximaal 3 jaar, tenzij voor die tijd een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.
 2. Het besluit van het college d.d. 5 juli met registratienummer 2022/13951 om Wvg te vestigen op de Ikeakavel
 3. Het besluit van het college d.d. 12 april 2022 met registratienummer 2022/7023 om akkoord te gaan met het starten van het opstellen van een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van het gebied Zuiderhout naar een gemengd gebied wonen, werken en voorzieningen.
 4. De Raadsinformatiebrief d.d. met registratienummer 2022/7025 over de voortgang ontwikkelingen Zuiderhout.
 5. Grondbeleid van de gemeente Zaanstad
-

6. Het besluit van het college van 5 juli (2022/13951) om een voorkeursrecht te vestigen op de Ikea kave en een ontwerp raadsbesluit voor het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht is vastgesteld en ter inzage gelegd voor zienswijze.
7. Het besluit van het college van 7 september 2022 (2022/17156) omdat er geen zienswijzen zijn ingekomen, in te stemmen met het ter besluitvorming voorleggen van het definitieve voorstel aan de raad inzake het vestigen van een voorkeursrecht gemeenten op de Ikea kavel.

Argumenten en afwegingen

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht

1. Het belangrijkste argument om het gemeentelijk voorkeursrecht op de Ikea-kavel te vestigen is dat de haalbaarheidsstudie anders kan worden beïnvloed doordat een ontwikkelaar/partij positie inneemt die de huidige bestemming wil realiseren (zelfrealisatie) of een eigen visie heeft op de toekomstplannen van de gemeente op het gebied Zuiderhout te transformeren. Als Ikea het voornemen heeft om haar kavel te verkopen, dan zullen zij dit eerst op grond van de Wvg aan de gemeente moeten aanbieden.
 2. Aan het voorstel om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, liggen de navolgende argumenten ten grondslag:
 - Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
 - Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie of met als oogmerk een bouwclaim te verwerven) kunnen worden tegengegaan.
 - Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
 - Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.
 - Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de IKEA-kavel in handen van een marktpartij overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling door de gemeente van het gebied Zuiderhout onevenredig worden verstoord.
 3. Uit jurisprudentie volgt dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren wordt gelegd, niet onevenredig zwaar op hen rust in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:
 - De Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
 - De Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
 - Eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
 - De gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de
-

eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Percelen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd

1. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft betrekking op de volgende percelen:

| Plaatselijke aanduiding: | In aanwijzing opgenomen grootte: | | | Kadastraal bekend: | | |
|----------------------------|----------------------------------|----|-----|--------------------|--------|--------|
| | ha. | a. | ca. | Gemeente | Sectie | Nummer |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 00 | 02 | 76 | Zaandam | K | 11652 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 00 | 04 | 71 | Zaandam | K | 11651 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 00 | 28 | 64 | Zaandam | K | 12354 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 00 | 02 | 15 | Zaandam | K | 12353 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 00 | 49 | 70 | Zaandam | K | 13606 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 01 | 00 | 87 | Zaandam | K | 13608 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 00 | 24 | 45 | Zaandam | K | 13600 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 00 | 00 | 13 | Zaandam | K | 13611 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 00 | 01 | 15 | Zaandam | K | 13613 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 01 | 05 | 32 | Zaandam | K | 13275 |
| Nabij Stormhoek te Zaandam | 00 | 24 | 45 | Zaandam | K | 11648 |

2. De percelen zijn allen gelegen binnen het beoogde transformatiegebied Zuiderhout.

Duur en bestemming

1. Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De kavel kent op dit moment een retailbestemming en is op dit moment braakliggend.
2. Aan de onderhavige locaties wordt de functie van hoogstedelijk wonen en werken toegedacht met bijbehorende openbare voorzieningen. De toegedachte bestemming voor de locaties is: "hoogstedelijk woon- en werkgebied" met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.
3. De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door het vigerende bestemmingsplan, omdat dit bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot realisering van de toekomstige bestemming. De gemeente gaat de komende tijd verkennen of Zuiderhout -waarvan de Ikea-kavel onderdeel is- getransformeerd kan worden naar een hoogstedelijk woon- en werkgebied. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt daarom gevormd door artikel 5 Wvg. Het uitgangspunt is dat de verkenning leidt tot een eerstvolgende planologische stap van de vaststelling van een omgevingsvisie dan wel projectbesluit of een bestemmingsplan/omgevingsplan.
4. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode

van drie jaar. Binnen deze periode dient een structuurvisie/omgevingsvisie dan wel een bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Draagvlak

Zienswijze en bezwaar

1. Tegen het besluit van B&W van 5 juli 2022 zijn geen bezwaarschriften ingediend.
2. Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende zes weken met ingang van 7 juli 2022 hun zienswijze ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel naar voren te brengen. Tegen het ontwerp-raadsvoorstel zijn geen zienswijzen ingediend.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequentie met het besluit tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht. Het voorkeursrecht betreft een passief beschermingsinstrument ten behoeve van de gemeente. Met dit gemeentelijk voorkeursrecht wordt de eigenaar van de kavel verplicht om eerst zijn kavel te koop aan te bieden aan de gemeente als hij van plan is om zijn kavel te verkopen. Met het voorkeursrecht neemt de gemeente dus niet actief het besluit om de kavel aan te kopen.

De financiële consequenties ontstaan pas op het moment dat de kavel aan de gemeente wordt aangeboden. Als het college besluit om met de grondeigenaar in onderhandeling te treden en hierover (minnelijke) overeenstemming bereikt, zal dit onder het voorbehoud zijn van instemming door uw raad. Uw raad dient voor de aankoop een krediet te verstrekken.

Juridische consequenties

De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de grondeigenaar verplicht wordt om zijn kavel te verkopen aan de gemeente. Wel betekent de vestiging van het voorkeursrecht dat als de grondeigenaar de kavel wel wil verkopen, hij verplicht is dit aan de gemeente te melden en de grond eerst moet aanbieden aan de gemeente (de aanbiedingsplicht).

Als de grondeigenaar van plan is de kavel waarop het voorkeursrecht gevestigd is, te verkopen, dan meldt hij dit aan de gemeente. De verkoper dient aan B&W schriftelijk opgave te doen van de gronden die hij in beginsel wil vervreemden onder opgave van kadastrale gegevens en maten. Vervolgens moeten B&W binnen zes weken de eigenaar schriftelijk meedelen of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de grond (tegen een nader overeen te komen prijs) aan te kopen (artikel 12 Wvg).

Dit betreft een beginselbesluit en nog geen enkele verplichting tot aankoop voor de gemeente. Hierna beginnen de pas de onderhandelingen.

Wordt de termijn van zes weken overschreden of geeft het college aan geen gebruik te willen maken van dit aanbod, dan is de grondeigenaar vrij om, gedurende 3 jaar de kavel die hij heeft aangeboden, te verkopen aan een ander. Het voorkeursrecht blijft wel op het perceel liggen; een opvolgend eigenaar die de grond te zijner tijd wil vervreemden, zal die dus eerst onder de werking van de Wvg aan de gemeente te koop moeten aanbieden.

Als het college aangeeft binnen de termijn van zes weken wel te willen kopen, dan start de prijsvaststellingsprocedure en worden de onderhandelingen gestart over de verkoopprijs.

Als de grondeigenaar er met de gemeente niet uitkomt, kan de grondeigenaar het college van B&W vragen de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De rechtbank benoemt dan één of meerdere deskundigen om een advies uit te brengen over de prijs en doet binnen zes weken uitspraak. De kosten van deze rechterlijke procedure, incl. kosten van de deskundigen, zijn voor de gemeente. Na de uitspraak van de rechter kan de grondeigenaar (binnen 3 maanden) de gemeente vragen de gronden aan te kopen tegen de door de rechter bepaalde prijs. De gemeente is verplicht deze prijs te betalen.

Bezwaar en beroep

Tegen het raadsbesluit tot het vestigen van het voorkeursrecht staat bezwaar en beroep open. Indien een belanghebbende gebruik maakt van deze rechtsbescherming, dan kan deze – indien sprake is van spoedeisend belang alsmede gelet op de betrokken belangen – tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Relatie toekomstige Omgevingswet:

Voorkeursrechten die onder de Wvg zijn gevestigd, blijven onder de Omgevingswet gelden. Het overgangsrecht stelt bestaande voorkeursrechten gelijk aan voorkeursrechten op basis van de Omgevingswet.

Communicatie/vervolgtraject

De eigenaar en beperkt gerechtigde van de betreffende percelen worden per (aangetekende) brief op de hoogte gesteld van de vestiging van het voorkeursrecht en de mogelijkheid om hiertegen bezwaar te maken.

De aanwijzing van de gronden door de raad wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad van Zaanstad van 23 september 2022 en medegedeeld in het huis-aan-huisblad "Zaans stadsblad" van 28 september 2022. Op 24 september 2022 treedt hierdoor het besluit in werking.

Daarnaast ligt het besluit met ingang van 26 september 2022 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage op het gemeentehuis van Zaanstad. Belanghebbenden hebben gedurende een periode van 6 weken na datum van ter inzagelegging de gelegenheid om een bezwaar in te dienen tegen het besluit van de gemeenteraad.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Binnen 4 dagen (weekdagen geen werkdagen) na bekendmaking in het Gemeenteblad dient het besluit ter inschrijving aangeboden te worden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is voor derden.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een structuurvisie/omgevingsvisie dan wel een bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Gronden aan te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor een duur van drie jaren als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondplankening met kenmerk 0210 54478 GPN01 (bijlage) en de daarbij behorende lijst van aangewezen gronden (bijlage), een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per 24 augustus 2022.
2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toebedeachte bestemming 'hoog stedelijk wonen en werken toegedacht met bijbehorende openbare voorzieningen' waarvoor een haalbaarheidsstudie wordt gedaan, zeker te stellen;
3. Dit besluit te nemen ter bestending van het collegebesluit van 5 juli 2022 tot aanwijzing van de onder 1. bedoelde gronden voor de maximale wettelijke duur van 3 maanden, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. Het voornemen uit te spreken dat voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan of projectbesluit) is vastgesteld -of zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvisie) als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht.
5. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van-.....- 2022

De griffier,

De voorzitter,