

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3464509 Datum: 8 april 2025	Opsteller: P.H.G. Klompen
Onderwerp: Afwijzing verzoek tot vrijstelling aanbiedingsplicht voorkeursrecht op locatie "Gnephoek"	
Besluit: 1. Het college besluit de besloten vennootschap Onroerend Goed Maatschappij Stormpolder I B.V. geen vrijstelling van de aanbiedingsplicht te verlenen in het kader van artikel 9.10 Omgevingswet.	

Publiekssamenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen (een deel van) de locatie Gnephoek, gelegen ten noorden van de kern van de gemeente Alphen aan den Rijn, worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van de locatie verliest, heeft de gemeenteraad op 23 november 2023 besloten het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Een eigenaar verzoekt het college van burgemeester en wethouders om een vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van het gevestigde voorkeursrecht te verlenen op basis van gewichtige redenen. Hiervan is geen sprake en voorgesteld wordt om afwijzend op dit verzoek te reageren.

Inleiding

De gemeente Alphen aan den Rijn is voornemens om de Gnephoek te ontwikkelen tot een woongebied met ruimte voor natuur en groen met bijbehorende voorzieningen. Momenteel wordt gewerkt aan een plan waarin woningbouw, klimaat, energie, ecologie en biodiversiteit in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Op dusdanige wijze dat er een perspectief ontstaat voor zowel het landschap als de stad.

Om de regie over de voorgenomen ontwikkeling van de locatie in eigen hand te houden, heeft het college van burgemeester en wethouders op 28 augustus 2023 besloten het (voorlopig) voorkeursrecht op basis van de toen geldende Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Op 23 november 2023 is het voorkeursrecht bestendig bij besluit van de gemeenteraad.

Een eigenaar heeft de gemeente verzocht om een vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van het gevestigde voorkeursrecht te verlenen op basis van artikel 9.10 Omgevingswet. In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders op verzoek van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen kunnen besluiten om een vrijstelling van de aanbiedingsplicht te verlenen. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen. In het verzoek c.q. de brief is opgenomen dat de gewichtige reden erin is gelegen dat de besloten vennootschap Qbuzz B.V. (hierna ook: 'Qbuzz') op de stallingslocatie van de bussen aan de Gnephoek een laadinfrastructuur wil plaatsen om de bussen te kunnen laden. Op onderstaande

kaart zijn de betreffende perceelsgedeelten waarop het verzoek betrekking heeft binnen de groene belijning weergegeven.



Bron: Kadastrale kaart behorende bij het verzoek

Om vast te leggen dat (de financier van) Qbuzz eigenaar is van deze laadinfrastructuur, is de eigenaar bereid medewerking te verlenen aan de vestiging van een opstalrecht. In verband met de financieringsstructuur wordt beoogd het opstalrecht rechtstreeks te vestigen ten behoeve van de financier van Qbuzz (Vivara S.à r.l.). Het opstalrecht zal uitsluitend betrekking hebben op de laadinfrastructuur die op deze locatie beoogd wordt gerealiseerd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied verkregen c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken gronden.

De eigenaren van de betreffende gronden dienen hun eigendom op de gronden bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Kader

- De omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 27 januari 2022.
- Het contourenplan 'Gnephoek', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 12 oktober 2023.
- Het gevestigde voorkeursrecht, toegepast bij besluit van de gemeenteraad ex artikelen 2 en 4 Wet voorkeursrecht gemeenten op 23 november 2023.

Argumenten

1. *Een vrijstelling van de aanbiedingsplicht doorkruist de regiefunctie van de gemeente*

Om de regie over de ontwikkeling van de locatie in eigen hand te houden, hebben het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad besloten het voorkeursrecht te vestigen. Indien het voorkeursrecht niet zou worden gevestigd bestond de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van de locatie, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities zouden innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken.

De gemeente tracht door de vestiging van het voorkeursrecht juist te voorkomen dat derden posities binnen de locatie innemen. De beoogde transactie heeft tot gevolg dat de gemeente bij de verwerving van de benodigde gronden (zie hierna) met een nieuwe en extra partij dient te onderhandelen over de voorgenomen aankoop. Een en ander staat haaks op de doelstelling van het voorkeursrecht en compliceert de verwerving en daarmee de beoogde ontwikkeling.

2. *Gebruik gronden niet in lijn met de beoogde ontwikkeling*

In het contourenplan van de Gnephoek heeft de gemeente een woongebruik toegedacht aan de gronden waarop het verzoek betrekking heeft. De gemeente is dan ook voornemens om deze gronden aan te kopen ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Het toestaan van een dergelijke transactie zou betekenen dat de gemeente een – ten opzichte van de beoogde ontwikkeling – afwijkend gebruik faciliteert. Dit is niet de gemeentelijke intentie.

3. *Geen sprake van een gewichtige reden als bedoeld in artikel 9.10 Omgevingswet*

Onder een gewichtige reden om een vrijstelling van de aanbiedingsplicht te verlenen kan worden verstaan; een voorgenomen ruil, schenking of inbreng waarbij de persoonlijke omstandigheden en bedoelingen van de verkoper zodanig zijn, dat een verkoop aan de gemeente redelijkerwijs niet kan worden geëist. Het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van concessiehouder Qbuzz is geen gewichtige reden als bedoeld in artikel 9.10 Omgevingswet. Zoals vermeld tracht de gemeente met de vestiging van het voorkeursrecht nu juist te voorkomen dat derde partijen posities innemen die de beoogde ontwikkeling bemoeilijken. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het hier gaat om een vrijstellingsbevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders komt bij de beoordeling of er sprake is van een aannemelijk gemaakte gewichtige reden een grote mate van beleidsvrijheid toe.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Realisatie

Communicatie

Na uw besluit worden betrokkenen geïnformeerd en wordt een kennisgeving aan hen toegezonden.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Het besluit om geen vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van artikel 9.10 Omgevingswet te verlenen wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zodat daartegen bezwaar en beroep open staat.

Bijlage(n):

- Brief d.d. 4 december 2024 inzake verzoek tot vrijstelling aanbiedingsplicht voorkeursrecht eigenaar
- Concept brief afwijzing verzoek tot vrijstelling aanbiedingsplicht