

Besluit intrekking voorkeursrecht Ruigenhil

De raad van de gemeente Alblisserdam,

Gelet op artikel 9.5 Omgevingswet,

Overwegede hetgeen verwoord in de bij dit besluit behorende motivering,

Besluit:

Beslispunt 1

Het bij raadsbesluit van 28 september 2021 gevestigde voorkeursrecht op grond van artikel 9.5 Omgevingswet op de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceelslijst met nummer PL-30408474-01 en grondtekening met nummer TK-30408474-01, in te trekken.

Beslispunt 2

De eigenaar van en beperkt gerechtigde tot deze percelen van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.

Beslispunt 3

In de openbare registers van het Kadaster aan te laten tekenen dat op deze percelen het gemeentelijk voorkeursrecht niet meer van toepassing is.

Motivering

Inleiding

Sinds 2021 rust op de percelen gelegen aan de Ruigenhil een gemeentelijk voorkeursrecht. Deze maatregel werd destijds genomen om regie te houden op mogelijke herontwikkeling. Als gevolg van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om bij een voorgenomen verkoop hun percelen als eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Door tijdige vaststelling van het omgevingsprogramma 'Poort aan de Noord' op 1 oktober 2024 is het gevestigde voorkeursrecht voor een termijn van ten hoogste drie jaar bestendig en dus nog van kracht.

De gemeente heeft een deel van de gronden verworven, maar inmiddels is er geen directe ontwikkelnoodzaak of concreet plan voor een deel van het gebied. Dit deel van het gebied is momenteel bedrijfsmatig in gebruik. De betreffende bedrijfsmatige activiteiten passen binnen het geldende bestemmingsplan en kunnen worden voortgezet. Er is dan ook geen directe noodzaak om over te gaan tot ontwikkeling en verwerving van deze percelen. Voorgesteld wordt om het gemeentelijk voorkeursrecht op deze percelen in te trekken.

Beoogde effecten

De beoogde effecten van dit voorstel zijn:

- Duidelijkheid en afronding

Door het intrekken van het voorkeursrecht ontstaat duidelijkheid voor de eigenaar. De eigenaar behoeft de percelen bij een voorgenomen verkoop niet meer aan de gemeente aan te bieden. Dit biedt een vorm van zekerheid voor de eigenaar en voorkomt dat de eigenaar niet onnodig wordt belast met de effecten van het voorkeursrecht.

- Kostenbeheersing en begrenzing risico's

Door het voorkeursrecht in te trekken, wordt de financiële exposure van de gemeente beperkt. De gemeente hoeft immers geen verwervingskosten meer te maken.

Argumenten

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht in te trekken, zijn de volgende:

1. Aan de wettelijke vereisten om het gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen in stand te houden, wordt niet meer voldaan. Deze vereisten houden in dat er voor de percelen sprake dient te zijn van toegedacht (niet-agrarisch) gebruik. Met andere woorden: er dient ter plaatse een herontwikkeling te worden voorzien. Dit is op dit moment niet meer het geval. De gemeente is alsdan op basis van artikel 9.5 Omgevingswet gehouden om het voorkeursrecht in te trekken.

2. De motivatie van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht bevatte onder meer het behouden van regie bij een eventuele herontwikkeling. Nu er geen herontwikkeling ter plaatse meer is voorzien, gaat deze motivatie niet meer op.
3. Aan de belangen van de eigenaar wordt tegemoet gekomen. Zo is er voor de eigenaar duidelijkheid omtrent de gemeentelijke plannen en haar grondbeleid. De eigenaar kan diens onderneming ter plaatse in relatieve rust voortzetten.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend werd met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang om tot intrekking van het voorkeursrecht over te gaan, komen wij tot de conclusie dat het intrekken van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De reden hiervan is gelegen in bovengenoemde argumentatie (met name punt 3).

Kantttekeningen

De kanttekeningen bij het intrekken van het gemeentelijk voorkeursrecht, zijn de volgende:

1. De gemeente verliest haar regie bij de eventuele herontwikkeling van de percelen. De percelen kunnen na de intrekking van het gemeentelijk voorkeursrecht aan willekeurige derden worden verkocht.
2. Op basis van het herhalingsverbod kan de gemeente binnen een termijn van twee jaar niet opnieuw tot een vestiging van het voorkeursrecht (op basis van dezelfde grondslag) overgaan.

Juridische context

Wettelijke grondslag

De gemeenteraad is ingevolge artikel 9.5 Omgevingswet het bevoegd orgaan om tot intrekking van het gemeentelijk voorkeursrecht over te gaan. Voornoemd wetsartikel luidt als volgt:

‘Als een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de eisen gesteld in artikel 9.1, eerste en tweede lid, of als de voorkeursrechtbeschikking niet binnen de in artikel 16.82a genoemde termijn in de openbare registers is ingeschreven, trekt het bestuursorgaan dat het gevestigd heeft het voorkeursrecht onverwijld in.’

Voorts is in leden 2 en 3 van artikel 9.5 Omgevingswet bepaald:

‘Het bestuursorgaan draagt er zorg voor dat een ingetrokken of vervallen voorkeursrecht of een voorkeursrecht waarvan de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd, onverwijld wordt doorgehaald in de openbare registers.’

Het bestuursorgaan doet van de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht of van de vernietiging van een voorkeursrechtbeschikking mededeling aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de onroerende zaak.’

De gemeente geeft met het intrekkingbesluit en bijbehorende uitvoeringswerkzaamheden gevolg aan de wettelijke vereisten.

Uitvoering

Bekendmaking belanghebbenden

De eigenaar van en beperkte gerechtigde tot de in het besluit betrokken percelen worden over de intrekking van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een bekendmakingsbrief, waarin een toelichting wordt gegeven over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van het intrekkingbesluit.

Publicatie

Ten aanzien van een intrekkingbesluit geldt geen (wettelijk) publicatievereiste. De gemeente gaat dan ook niet over tot publicatie van het intrekkingbesluit.

Doorhaling van het voorkeursrecht

In de openbare registers van het Kadaster wordt aangetekend dat op de percelen het gemeentelijk voorkeursrecht niet meer van toepassing is.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Het raadsbesluit tot intrekking van een gemeentelijk voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Collegebesluit van 27 juli 2021 om het gebied rondom de Ruigenhil en Kabelbaan aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, artikel 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Raadsbesluit van 28 september 2021 om de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht te bestendigen.

Raadsbesluit van 21 december 2021 voor de instelling van de bestemmingsreserve voor de aankoop van woningen en gronden aan de Ruigenhil.

Raadsbesluit van 1 oktober 2024 voor vaststelling omgevingsprogramma Poort aan de Noord waarmee het voorkeursrecht voor een termijn van drie jaar verlengd is.

Bijlagen:

1. Perceelslijst (geanonimiseerd)
2. Grondtekening

Bijlage 1 - Perceelslijst behorend bij intrekkingsbesluit PL-30408474-01

Gemeente Alblasterdam, locatie Ruigenhil

Lijst van percelen in de kadastrale gemeente Alblasterdam te Alblasterdam, zoals deze voorkomen op de grondtekening met nummer TK-30408474-01, behorend bij het besluit van de raad van de gemeente Alblasterdam ex artikel 9.5 Omgevingswet van 30 september 2025.

Kadastrale toestandsdatum per 17 juli 2025.

	Omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in besluit opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	B 3571 298 m ² 298 m ² Bedrijvigheid (industrie) Erf - Tuin [REDACTED]
sectie en nummer ter grootte van in besluit opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	B 3572 399 m ² 399 m ² Bedrijvigheid (industrie) Erf - Tuin [REDACTED]
sectie en nummer ter grootte van in besluit opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	B 4842 248 m ² 248 m ² Bedrijvigheid (industrie) Erf – Tuin [REDACTED]
sectie en nummer ter grootte van in besluit opgenomen omschrijving eigenaar beperkt gerechtigde opmerkingen	B 4843 2.798 m ² 2.798 m ² Bedrijvigheid (industrie) Erf - Tuin [REDACTED] Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: [REDACTED]

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Alblasterdam van 30 september 2025.

