

## Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

16 juni 2009  
Gemeentestukken: 2009-242

Onderwerp: Vestiging Wet Voorkeursrecht gemeenten op gronden Nieuw Reijerwaard te Ridderkerk

### 1. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De zienswijze van de heer Kleinjan niet over te nemen en de besluitvorming derhalve niet aan te passen;
2. De beantwoording op de ingediende zienswijze vast te stellen conform bijlage A;
3. Overeenkomstig het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 april 2009 en het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 juni 2009, te besluiten een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 4 van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) met de maximale duur van drie jaar;
4. Op grond van artikel 4 Wvg de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening nummer 2009X0061 betrekking hebbende op het gebied Nieuw Reijerwaard en de bijbehorende en daarvan deel uitmakende perceelslijst, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de naam en woonplaats van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens het register van het kadaster te Rotterdam (d.d. .... ) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest;
5. Uw besluit tot aanwijzing ter inzage te leggen in het gemeentehuis en daarvan mededeling te doen in de Staatscourant en De Combinatie;
6. Uw besluit tot aanwijzing in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister conform de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen;
7. De eigenaren en beperkt gerechtigden in kennis te stellen van dit besluit en te voorzien van een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing en de werking van het voorkeursrecht.

### 2. Inleiding

Bijgaand treft u aan het ontwerp-besluit tot aanwijzing ingevolge artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van percelen gelegen in het gebied Nieuw Reijerwaard. Met een dergelijke aanwijzing wordt een voorkeursrecht op de betrokken percelen gevestigd. De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden (op deze aanbiedingsplicht bestaat overigens een aantal uitzonderingen). Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar zelf wil verkopen, is hij/zij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan.

Door publicatie in de Staatscourant van 23 april 2009 van ons besluit van 21 april 2009 tot het voorlopig aanwijzen van gronden trad het voorkeursrecht in werking per 24 april 2009. De werking heeft een duur van drie maanden welke wordt verlengd op het moment dat u, de raad, binnen deze periode, een besluit ingevolge artikel 4 Wvg neemt.

### **3. Beschrijving van het gebied**

Het gebied Nieuw Reijerwaard is grofweg gelegen in de oksel van het verkeersknooppunt Ridderster, waar A15 en A16 elkaar kruisen en wordt begrensd door de Rijksweg en de Blaakwetering.

De aanleiding voor het vestigen van dit voorkeursrecht is de geplande ontwikkeling van het gebied Nieuw Reijerwaard te Ridderkerk als bedrijventerrein.

In het regionaal structuurplan van de stadsregio Rotterdam, het Ruimtelijke Plan Regio Rotterdam 2020 (hierna: "RR2020") is de Ridderster met als deelgebied Nieuw Reijerwaard te Ridderkerk, aangewezen als zoeklocatie voor de ontwikkeling van bedrijventerrein voor de regionale behoefte. Op 20 maart 2008 heeft het kabinet besloten om de Ridderster te Ridderkerk aan te wijzen als alternatief voor de locatie Hoeksche Waard en het geplande bovenregionale bedrijfsterrein in de Hoekse Waard te schrappen. Met de aanwijzing door het Kabinet van de Ridderster als alternatief voor de Hoekse Waard is de Ridderster een zogenaamd Randstad Urgent-project geworden in het kader van de Nota Ruimte. In de startnotie "Verkenning koers, kansen en opgaven Ridderster van 20 juni 2007" heeft de stadsregio Rotterdam de eerste contouren voor deze ontwikkeling geschetst. Vervolgens heeft uw raad op 9 oktober 2008 besloten dat Nieuw Reijerwaard zal worden ontwikkeld tot bedrijfsterrein, waarbij de visie zoals neergelegd in het rapport Second Opinion Ridderster van BVR-adviseurs, d.d. februari 2008 het uitgangspunt is.

Deze uitgangspunten zijn vervolgens beschreven in uw structuurvisie "Visie 2020" die op 27 maart 2009 ter inzage is gegaan en op 29 juni 2009 ter vaststelling zal worden aangeboden. Hierin heeft u aangegeven dat u in Nieuw Reijerwaard een grootschalige uitbreiding van het Agro-logistieke complex mogelijk wilt maken. U staat de ontwikkeling van het AGF-cluster, agro gerelateerde industrie, voor.

Met het ter inzage gaan van uw structuurvisie "Visie 2020 Ridderkerk" is de serieuze optie van Nieuw Reijerwaard als bedrijventerrein openbaar geworden.

Vooruitlopend op deze ontwikkeling zal de gemeente Ridderkerk, in samenwerking met de gemeente Rotterdam, diverse percelen (de percelen van het cluster tuinders die hun grond aan de gemeente Rotterdam te koop hebben aangeboden) in eigendom verkrijgen. Het is de bedoeling dat het voorkeursrecht alleen wordt gevestigd op de percelen die niet in deze aankoop vallen en uiteindelijk niet door de gemeente Ridderkerk kunnen worden aangekocht. Het voorkeursrecht wordt op deze percelen gevestigd ter versterking van de regierol van de gemeente bij de gebiedsontwikkeling.

### **4. Wettelijke vereisten, huidig gebruik en toekomstige bestemming**

Gezien de gewenste ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard als bedrijventerrein, is het nodig dat de gemeente het instrument van het gemeentelijk voorkeursrecht inzet.

Uw Visie 2020, die op 29 juni 2009 door u zal worden vastgesteld, vormt de basis voor de vestiging van dit voorkeursrecht op grond van artikel 4 van de Wvg. Uw Visie 2020 bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling in het gebied en gaat in op de wijze waarop de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in Nieuw Reijerwaard zal verwezenlijken.

De gemeente Ridderkerk is bevoegd om het voorkeursrecht te vestigen en kan dit recht op haar hele grondgebied toepassen, mits daarbij wordt voldaan aan twee criteria:

1. Aan de betrokken gronden mag geen agrarische bestemming zijn toegedacht.

2. Het gebruik van de betrokken gronden moet afwijken van die van het toekomstige bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan voor het gebied Nieuw Reijerwaard is het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1972". Het plangebied heeft hierin de bestemmingen "glastuinbouw, landbouw en veeteelt".

Voor Nieuw Reijerwaard kiest u, zoals hierboven beschreven, voor bedrijventerreinontwikkeling. Daarmee wordt voldaan aan de twee wettelijke criteria.

### 5. De toegevoegde waarde van het voorkeursrecht in het gebied Nieuw Reijerwaard

De gemeente Ridderkerk voert bij de ontwikkeling van het gebied Nieuw Reijerwaard een actief grondbeleid, hetgeen in dit specifieke geval wil zeggen, dat zij in samenwerking met de gemeente Barendrecht en de gemeente Rotterdam de gronden tracht te verwerven, tijdelijk beheert, bouwrijp maakt en vervolgens verkoopt. Om dit te kunnen bewerkstelligen zal er een gezamenlijke grondexploitatie worden opgezet. Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van de bovengenoemde bestemming in het gebied Nieuw Reijerwaard is dat de gemeente in samenwerking met Rotterdam en Barendrecht, de regie wenst te voeren. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van groot belang voor de gemeente.

### 6. Rechtsbescherming

*Zienswijzen voorstel burgemeester en wethouders*

Ons voorstel heeft, in tegenstelling tot hetgeen gebruikelijk is, reeds externe rechtsgevolgen. Belanghebbenden zijn niet in de gelegenheid gesteld om zienswijzen (ingevolge artikel 4:8 Awb) naar voren te brengen tegen ons besluit tot voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg. Artikel 4:11 van de Awb biedt de mogelijkheid om onder meer in verband met spoed of noodzakelijke geheimhouding zienswijzen achterwege te laten. Om de werking van het voorkeursrecht te waarborgen is het noodzakelijk dat toepassing van de Wvg op de percelen gelegen in het gebied Nieuw Reijerwaard geheim gehouden wordt. Zijn belanghebbenden eerder op de hoogte dan bestaat de kans dat voor de inwerkingtreding van ons collegebesluit koopovereenkomsten en/of optie-overeenkomsten worden aangegaan, teneinde inbreuk te maken op de werking van het voorkeursrecht.

### 7. Belangenafweging

Afwegende het algemeen belang gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht, die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd, rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Hierbij 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. Wij denken daarbij onder andere aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen gronden;
- 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 in beginsel tot verkoop over wensen 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, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen.

### **8. Zienswijzen raadsbesluit**

De terinzagelegging van het ontwerp-besluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht is op 23 april 2009 gepubliceerd in de Staatscourant en in De Combinatie. Het ontwerp-besluit tot aanwijzing heeft met ingang van 24 april 2009 voor een periode van 6 weken in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Binnen drie maanden dient uw raad het voorstel te bestendigen om de werking van het voorkeursrecht te verzekeren. Uitgangspunt is dat het voorstel in de raadsvergadering van 2 juli 2009 wordt behandeld. Op 22 april 2009 zijn de belanghebbenden over het voorkeursrecht geïnformeerd.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is er een bezwaar ingediend. Het bezwaar is ingediend door:

- DLV Makelaardij BV namens de heer D.A. Kleinjan, woonachtig Voorweg 2, 2988 CG te Ridderkerk.

De heer Kleinjan heeft bezwaar gemaakt tegen het ontwerp-besluit tot aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn. Aangezien uw raad hiertoe nog geen besluit heeft genomen, wordt dit bezwaar als zienswijze aangemerkt en behandeld. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in Bijlage A.

De heer Kleinjan heeft tevens bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college tot voorlopige aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn. Na overleg met de heer W. Stigter van DLV Makelaardij BV, gemachtigde van de heer Kleinjan, wordt dit bezwaarschrift op grond van artikel 6 lid 3 Wvg aangemerkt als een bezwaarschrift, ingediend tegen het besluit van de raad.

Tevens ontvingen wij een bezwaarschrift van Schouten Accountants, namens de heer A. Roest, woonachtig Voorweg 27, 2988 CG te Ridderkerk. De heer Roest heeft eveneens bezwaar ingediend tegen ons besluit tot voorlopige aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn d.d. 21 april 2009. Na overleg met de heer T.W. van Driel van Schouten accountants wordt dit bezwaarschrift op grond van artikel 6 lid 3 Wvg aangemerkt als een bezwaarschrift, ingediend tegen het besluit van de raad.

Artikel 6 lid 3 luidt:

*“Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad”.*

De bezwaren worden, nadat uw raad inzake het voorkeursrecht heeft besloten, voorgelegd aan de commissie bezwaarschriften (bezwaren liggen ter inzage).

### **9. Conclusie**

Alles afwegend zijn wij van oordeel dat behoefte aan verlenging van het voorkeursrecht bestaat in het gebied Nieuw Reijerwaard. Wij stellen u dan ook voor om over te gaan tot vestiging van een

**Gemeentestukken: 2009-242**

voorkeursrecht als bedoeld in artikel 4 van de Wvg in het genoemde gebied zulks overeenkomstig het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit, de bijbehorende perceelslijst en het kadastrale overzicht.

**10. Kosten/Opbrengsten/Dekking**

De kosten die gemoeid zijn met het vestigen van dit voorkeursrecht worden in de tweede programmamonitor geraamd op het grondbedrijfcomplex "nog niet in exploitatie genomen gronden", conform het collegebesluit d.d. 17 maart 2009.

In een later stadium worden deze kosten opgenomen in de gemeenschappelijke grondexploitatie.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,  
de secretaris, de burgemeester,

Behandeld in commissie Samen wonen  
Behandeld in de raad d.d. 2 juli 2009  
R.v.Beekom@ridderkerk.nl/488/B