

Nota Zienswijzen voorkeursrecht Baanderij (Meijekwartier en Parkstrip)

28 mei 2024

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Reactie op de zienswijzen	4
2.1	Zienswijzegeschrift 1	4
2.1.1	Samenvatting van het zienswijzegeschrift	4
2.1.2	Reactie op het zienswijzegeschrift	5
2.2	Zienswijzegeschrift 2	9
2.2.1	Samenvatting van het zienswijzegeschrift	10
2.2.2	Reactie op het zienswijzegeschrift	10

BIJLAGEN

1. Ontvangen zienswijzen geanonimiseerd

1 Inleiding

Op 23 april 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp (college) besloten om toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet ('Ow') door op basis van artikel 9.1, tweede lid, van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij dat besluit behorende kadastrale tekening met kenmerk 2404016_Baanderij_Kadastrale gemeente Leiderdorp en op de perceelslijst met kenmerk 240415_Baanderij_Kadastrale gemeente Leiderdorp.

Op de kadastrale tekening en de perceellijst zijn de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en (indien van toepassing) van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten vermeld, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 15 april 2024.

Bij dit besluit van 23 april heeft het college tevens besloten om de raad conform het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit een voorstel te doen om binnen drie maanden een voorkeursrecht ex artikel 9.1, eerste lid sub c Omgevingswet te vestigen, zodat onderhavig voorkeursrecht gevestigd door burgemeester en wethouders in de tijd direct wordt opgevolgd door het voorkeursrecht gevestigd door de raad.

De voorkeursrechtbeschikking van 23 april is tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel, Z/24/158919/357001 en ontwerp-raadsbesluit, Z/24/158919/357001) op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage gelegd voor zienswijzen.

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen over het ontwerp-raadsbesluit samengevat weergegeven, van reactie voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven voor aanpassingen in het besluit.

De zienswijzen geven geen aanleiding voor het gehele gebied of voor bepaalde percelen af te zien van het vestigen van het voorkeursrecht. Wél geven de zienswijzen aanleiding voor een aanvullende motivering in het definitieve raadsvoorstel bij het te nemen raadsbesluit. Tot slot is het definitieve raadsbesluit ten opzichte van het ontwerp-raadsbesluit op enkele punten aangepast en aangevuld.

Ter inzageperiode

Ter voldoening aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet is een kennisgeving van de terinzagelegging in het Gemeenteblad geplaatst (kenmerk: gmb-2024-178377). Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de vestiging van het voorkeursrecht te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de raad te nemen beschikking tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de bij de beschikking van 23 april 2024 betrokken percelen, zijn belanghebbenden, gelet op het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken, ingaande op 25 april 2024 hun zienswijzen over het ontwerp-raadsbesluit schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen.

Het ontwerp-raadsbesluit heeft van 25 april t/m 22 mei 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Leiderdorp. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken was tevens digitaal in te zien op [Ter inzage - Gemeente Leiderdorp](#) onder kop 'Voorkeusrecht Meijekwartier en Parkstrip'.

Ontvangen aantal zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 brieven met zienswijzen (hierna: zienswijzegeschriften) ingediend. De ontvangen zienswijzegeschriften zijn integraal en geanonimiseerd aan deze nota gehecht. Deze zienswijzegeschriften zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbesluit

2 Reactie op de zienswijzen

2.1 Zienswijzegeschrift 1

Op 21 mei 2024 heeft mr. R.M. Rensing, als advocaat verbonden aan RWV advocaten te Leiden, een zienswijzegeschrift ingediend namens de volgende rechtspersonen en natuurlijke personen:

- [REDACTED]
[REDACTED] eigenaar van de percelen kadastraal bekend Leiderdorp sectie A perceelnummer 7978 en 8557;
- [REDACTED]
[REDACTED] eigenaar van het perceel kadastraal bekend Leiderdorp sectie A nummer 7983;
- [REDACTED]
[REDACTED] eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiderdorp sectie A nummer 7979;
- [REDACTED]
[REDACTED] eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiderdorp sectie A nummer 7979;
- [REDACTED]
[REDACTED] eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiderdorp sectie A nummer 7981.

De genoemde rechtspersonen en natuurlijke personen zijn allen eigenaar van (onverdeelde gedeelten van) een of meer percelen waarop de ontwerp-raadsbeschikking betrekking heeft. Zij zijn derhalve aan te merken als belanghebbenden.

2.1.1 Samenvatting van het zienswijzegeschrift

De indiener citeert uit de ontwerp-raadsbeschikking en verwijst naar het collegebesluit waarin is gesteld dat het voorkeursrecht wordt gevestigd omdat de percelen waarop het besluit betrekking heeft in een gebied liggen dat mogelijk in aanmerking komt voor een eventuele herontwikkeling en dat er een stedelijke functie is toegedacht.

De indiener is van mening dat een voorkeursrecht niet meer zo eenvoudig kan worden gevestigd als onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) het geval was.

Onder verwijzing naar jurisprudentie onder de Wvg merkt de indiener op dat in die jurisprudentie de standaardoverweging was, dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken.

Onder de Omgevingswet dient het bestuursorgaan naar de mening van de indiener echter de vestiging van een voorkeursrecht te motiveren en daarbij een evenredige belangenafweging te maken.

De indiener citeert ter onderbouwing van deze stelling uit de Memorie van toelichting bij het ontwerp van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet en concludeert dat dat gemotiveerd moet worden dat het van de toegedeelde of toegedachte functie afwijkende gebruik ook daadwerkelijk rechtvaardigt dat wordt ingegrepen in de vrije overdraagbaarheid van de onroerende zaak of het beperkte recht. Dit betekent dat de gemeenteraad naar de mening van de indiener in het besluit aandacht dient te besteden aan de volgende aspecten:

- een evenredige belangenafweging;
- de aanleiding, noodzaak en juridische gronden;
- een toelichting waarom het algemeen belang de voorkeursrechtbeschikking rechtvaardigt.

Daarnaast merkt de indiener op dat als een voorkeursrecht is gebaseerd op een toegedeelde functie in het omgevingsplan, moet worden gemotiveerd dat uit het samenstel van de op de locatie geldende regels een functie volgt die een rechtvaardiging vormt voor de vestiging van het voorkeursrecht (een evenredigheidsafweging) en dat de het van belang is dat de overheid niet meer risico aangaat dan de financiële situatie toelaat. Er dient daarom naar de mening van de indiener ook aandacht te zijn voor de financiële onderbouwing van de voorkeursrechtbeschikking, onder andere in het kader van het weerstandsvermogen gelet op de begroting of het jaarverslag, met juiste toepassing van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

2.1.2 Reactie op het zienswijzegeschrift

In de Parlementaire geschiedenis bij de Omgevingswet is de bedoeling van het instrument van het voorkeursrecht als volgt omschreven:

“Regelmatig worden er nieuwe initiatieven in de fysieke leefomgeving ontwikkeld. Door de overheid, maar ook door burgers en bedrijven. De bevolking groeit en het aantal huishoudens neemt toe. Er worden plannen gemaakt voor nieuwe woonwijken met huizen, wegen en publieke voorzieningen. Deze planvorming kan soms ongewenste neveneffecten hebben. Voor initiatieven is grond nodig, wat leidt tot het aan- en verkopen van grond. Wanneer percelen grond meermaals worden doorverkocht, soms om speculatieve redenen, kan dat leiden tot stijgende grondprijzen. Ook kunnen grondverkoop leiden tot een ongunstige verkaveling of versnippering, die het weer lastig maakt om publieke voorzieningen of grotere eenheden zoals bijvoorbeeld een winkelcentrum te verwezenlijken. In zulke situaties is het vestigen van een voorkeursrecht een goed middel om die effecten te voorkomen en zo betere omstandigheden te creëren voor de uitvoering van een initiatief van maatschappelijk belang. Kort gezegd houdt dit instrument in dat op een onroerende zaak een voorkeursrecht kan worden gevestigd, met als gevolg dat de eigenaar niet eerder tot vervreemding van deze onroerende zaak kan overgaan dan nadat de gemeente, provincie of Staat in de gelegenheid is gesteld de onroerende zaak te verkrijgen. Het blijft daarbij aan de eigenaar zelf om te besluiten of hij de onroerende zaak wil vervreemden. Als hij de zaak wil vervreemden zal hij die eerst aan de overheid moeten aanbieden. Het is aan de overheid om binnen de in deze wet opgenomen kaders te bepalen of het vanuit het algemeen belang noodzakelijk is dat een voorkeursrecht wordt gevestigd om de hiervoor geschetste negatieve effecten, zoals ongewenste prijsstijgingen en een ongunstige verkaveling, te voorkomen. Na de vestiging van een voorkeursrecht kan de overheid proberen de grond minnelijk te verwerven, maar verder is de overheid bij toepassing van dit instrument in beginsel passief en ligt het initiatief bij de eigenaar. De eigenaar behoudt de eigendom van de onroerende zaak en bepaalt zelf of en wanneer hij deze wil vervreemden.

Alleen als hij wil vervreemden moet hij de gemeente, provincie of Staat als eerste in de gelegenheid stellen de onroerende zaak te verkrijgen, met als tegenprestatie ten minste de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de eigenaar als redelijk handelende verkoper en de overheid als redelijk handelende koper. Een voorkeursrecht reikt niet zo ver dat de overheid de eigenaar kan dwingen aan haar zijn onroerende zaak te verkopen en te leveren. Het voorkeursrecht strekt dus duidelijk minder ver dan de ontneming van eigendom via onteigening. Wanneer het erom gaat de eigendomssituatie in een bepaald gebied te bevrozen om zo de geplande toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken, kan onteigening veelal worden voorkomen. Het vestigen van een voorkeursrecht is dan een beter passend instrument, waarmee de eigenaar van een onroerende zaak een betere positie behoudt. Hij kan zijn onroerende zaak blijven gebruiken en zijn rechten als eigenaar blijven uitoefenen, met inachtneming van de beperkingen vanwege het voorkeursrecht.

Hoewel het voorkeursrecht van oorsprong een instrument is voor actief grondbeleid, kan het ook een rol vervullen bij faciliterend grondbeleid. Wanneer meer ruimte wordt geboden aan organische gebiedsontwikkeling en initiatieven van burgers en bedrijven is het belangrijk dat die ruimte niet leidt tot speculatief gedrag en een stijging van de grondprijzen door het meermaals doorverkopen van de grond. Het vestigen van een voorkeursrecht kan daarbij helpen, omdat het meermaals doorverkopen van de grond zonder dat dit bijdraagt aan de beoogde ontwikkeling daarmee wordt tegengegaan. Tegelijk past het bij faciliterend grondbeleid dat de overheid niet actief grond gaat verwerven, bijvoorbeeld via onteigening. Hoewel onteigening in die situatie ook nodig kan zijn en mogelijk blijft, kan het vestigen van een voorkeursrecht, waarbij de overheid passief blijft, bij faciliterend grondbeleid een beter passend instrument zijn. De regering denkt bijvoorbeeld aan de vestiging van een voorkeursrecht op locaties waar bepaalde publieke voorzieningen moeten komen en waarbij versnippering van de eigendom belemmerend werkt.”¹

De geciteerde beschrijving sluit aan bij de wijze waarop het instrument door gemeenten in Nederland werd toegepast onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Bij de uitwerking van een regeling voor het voorkeursrecht in de Omgevingswet is rekening gehouden met drie specifieke uitgangspunten:

- de reikwijdte van het voorkeursrecht blijft in beginsel ongewijzigd;
- de vestigingsgrondslagen worden zo min mogelijk verruimd of beperkt;
- de positie van de eigenaar wordt verbeterd.

Op basis van deze uitgangspunten is in de Omgevingswet een regeling voor het voorkeursrecht opgenomen die in zeer belangrijke mate materieel vergelijkbaar is met de regeling onder de Wet voorkeursrecht gemeenten, met dien verstande dat de systematiek van de wettelijke grondslagen in overeenstemming is gebracht met de instrumenten zoals de Omgevingswet die kent.

Bij de voorbereiding van de Omgevingswet is het voorstel aan de orde geweest om randvoorwaarden te stellen tot selectieve vestiging van het voorkeursrecht zoals financiële voorwaarden of inperking van het toepassingsgebied tot bijvoorbeeld maatschappelijke functies. Dit voorstel is niet overgenomen.²

¹ TK 2018-2019, 35 133 nr. 3, p. 61 en 62.

² TK 2018-2019, 35 133, nr. 3 p. 65

Bovendien lag in het oorspronkelijke wetsvoorstel besloten dat in de Omgevingswet een uitzondering zou worden opgenomen voor de situatie waarin een beoogd verkrijger bereid en in staat was een toegedachte of toebedeelde functie (zelf) te realiseren, maar die uitzondering is als gevolg van een amendement geschrapt omdat dit sterkt afbreuk zou kunnen doen aan de regiefunctie van de gemeente.³

In zoverre heeft de wetswijziging dus niet geleid tot een aanpassing van de positie van de eigenaar. Wél is het zo, dat de termijn waaronder een voorkeursrecht onder de werking van een omgevingsplan kan worden gevestigd in beginsel is verkort van 10 naar 5 jaar (met een verlengingsmogelijkheid) en zijn er specifieke waarborgen in de wet opgenomen op basis waarvan een voorkeursrecht eindigt als niet langer aan de wettelijke voorwaarden is voldaan en/of de toegedachte of toegedeelde functie is gerealiseerd.

Onder de Omgevingswet vormen het omgevingsplan, de omgevingsvisie en het programma grondslagen om een voorkeursrecht te kunnen vestigen.

Daarnaast is de mogelijkheid om een ‘voorlopig voorkeursrecht’ te vestigen, voor de duur van maximaal drie jaar, onder de Omgevingswet gehandhaafd. Zoals onder de Wvg aan de gemeenteraad de bevoegdheid was toegekend om *‘gronden aan te wijzen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming’*, is derhalve onder art. 9.1, eerste lid aanhef en onder c Omgevingswet aan de gemeenteraad de bevoegdheid toegekend om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen voor een locatie waaraan *‘in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie (...) of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.’*

Het voorgestelde raadsbesluit voorziet in deze toepassing van artikel 9.1, eerste lid aanhef en onder c van de Omgevingswet. Dat is ook zo in de motivering van de concept-raadbeschikking verwoord en toegelicht. Het gaat dus om een zogenoemd ‘voorlopig voorkeursrecht’, in de aanloop naar de toekomstige vaststelling van een programma, omgevingsvisie en/of een (wijziging van het) omgevingsplan. Uit de jurisprudentie volgt dat het inherent is aan de toepassing van de bevoegdheid om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen, dat van de toekomstige (‘toegedachte’) functie slechts een globaal beeld bestaat.⁴

Het Meijekwartier en de Parkstrip vormen onderdelen van het bedrijventerrein De Baanderij. In de bestaande situatie worden de gronden grotendeels gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. De deelgebieden het Meijekwartier en de Parkstrip hebben in de bestaande situatie de verschijningsvorm van een (in de jaren ’70 van de vorige eeuw ontwikkeld) bedrijventerrein.

³ TK 2018-2019, 35 133, nr. 11.

⁴ Zie bijvoorbeeld ABRS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786, r.o. 4.3 en Rb Noord-Holland, 22 oktober 2020, ECLI:NL:RBNHO:20202:8745, r.o. 4.2.

Tegelijkertijd zijn deze deelgebieden gelegen in een hoog stedelijke omgeving. Het is in het algemeen belang dat de uitstraling van deze deelgebieden wordt verbeterd.

Het is daarnaast in het algemeen belang dat de locatie wordt getransformeerd tot een locatie die beter aansluit op de stedelijke omgeving door woonfuncties, werkfuncties en bijkomende stedelijke functies met elkaar worden te combineren.

Er is dus sprake van een duidelijke behoefte in het algemene belang om te komen tot transformatie van de het Meijerkwartier en de Parkstrip. Uiteindelijk is het de bedoeling dat de beoogde transformatie van invloed zal zijn op de te ontwikkelen functies en de ruimtelijke uitstraling van de algehele Baanderij.

De wijze waarop deze transformatie vorm dient te krijgen is onderwerp van nader onderzoek en nader te ontwikkelen beleid. Eerder zijn door de gemeenteraad een gebiedsvisie en een Ontwikkelkader vastgesteld waarin het beleid op hoofdlijnen is beschreven.⁵ De intentie is om vervolgens te komen tot een nadere invulling van de beoogde leefomgeving van de Baanderij in een afgewogen omgevingsvisie. Op basis daarvan wordt voorzien in een wijziging van het omgevingsplan.

In de periode waarin dit beleid verder mede op basis van de uitkomsten van een participatieproces zal worden ontwikkeld, is het in algemene belang dat de gemeente grip houdt op eigendomsposities in het gebied en op eventuele initiatieven van eigenaren en andere rechthebbenden. Bovendien bestaat een belang om versnippering van eigendomsposities en/of speculatie te voorkómen. Het algemeen belang is gebaat bij een gemeente die haar regiefunctie vervult. Gelet op het algemene belang van de beoogde transformatie en het daarbij behorende belang om als gemeente een regiefunctie te kunnen uitoefenen, is het evenredig om het voorkeursrechtinstrument toe te passen. Daarbij is van betekenis dat, zoals ook volgt uit het hiervoor opgenomen citaat uit de wetsgeschiedenis, sprake is van een passief instrument. Er rust op de eigenaren en beperkt gerechtigden geen enkele verplichting om gronden en zich daarop bevindende opstallen aan de gemeente aan te bieden. De bestaande functies kunnen – in overeenstemming met de regels uit het vigerende bestemmingsplan (dat van rechtswege onderdeel is van het vigerende omgevingsplan) – worden voortgezet. Bovendien sluit het voorkeursrecht niet uit dat medewerking wordt verleend aan initiatieven van eigenaren/rechthebbenden die passen binnen de beoogde transformatie. Zo nodig is het college bevoegd om ontheffing van de aan het voorkeursrecht verbonden aanbiedingsplicht te verlenen, als voor een dergelijk initiatief een grondtransactie nodig mocht zijn. Ook de omstandigheid dat een dergelijke ontheffing niet op voorhand is uitgesloten, brengt mee dat de vestiging van het voorkeursrecht jegens de betrokken eigenaren/rechthebbenden niet onevenredig is.

Zoals blijkt het voorgaande expliciet in de parlementaire geschiedenis is overwogen, heeft aan een besluit tot vestiging van een voorkeursrecht geen financiële onderbouwing ten grondslag te worden gelegd. Dat is ook inherent aan het passieve karakter van een voorkeursrecht. De enkele vestiging van een voorkeursrecht heeft voor de gemeente immers geen directe financiële gevolgen.

⁵ <https://www.leiderdorp.nl/inwoner/projecten/de-baanderij>

Dat neemt niet weg dat aan het besluit de inschatting ten grondslag ligt dat de eventuele toekomstige financiële consequenties van mogelijke aanbiedingen van onroerende zaken en daaruit voortvloeiende aankopen, door de gemeente kunnen worden gedragen.

De gemeente hanteert voor de ontwikkeling van de Baanderij een exploitatieopzet die is gebaseerd op de regels van afdeling 13.6 Omgevingswet. Aangezien deze exploitatieopzet aan de basis ligt van eventuele onderhandelingen tussen de gemeente en marktpartijen over de totstandkoming van anterieure overeenkomsten als bedoeld in art. 13.13 Omgevingswet, is de exploitatieopzet niet openbaar. Dat wordt anders als in de toekomstige wijziging van het omgevingsplan regels worden opgenomen die verband houden met de aan de transformatie verbonden toedeling van functies en daarover nog niet met alle grondeigenaren afspraken zijn gemaakt. Wanneer die situatie zich te zijner tijd voordoet, zal de wijziging van het omgevingsplan regels bevatten als bedoeld in paragraaf 13.6.3 Omgevingswet.

In de niet-openbare exploitatieopzet zijn de verwervingskosten (inbrengwaarden) geraamd en worden het Meijekwartier en de Parkstrip gezamenlijk aangemerkt als één samenhangend te ontwikkelen exploitatiegebied. In de exploitatiebijdrage van elke initiatiefnemer in het gebied worden naar rato en in overeenstemming met het principe van macro-aftopping de inbrengwaarden verhaald als onderdeel van het principe van het wettelijk verplichte kostenverhaal.

De exploitatieopzet heeft tevens ten grondslag gelegen aan een specifiek ten behoeve van de beoogde transformatie van de Baanderij ingediende aanvraag Woningbouwimpuls subsidie (WBI). Op 25 april 2024 is deze subsidie van de rijksoverheid toegekend.

Op basis van het bovenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de gemeente door het vestigen van het voorkeursrecht niet meer risico's aangaat dan de financiële situatie toelaat.

Uit het voorgaande volgt dat voorgestelde raadsbesluit wordt voorgesteld in overeenstemming is met de vereiste zorgvuldigheid en in overeenstemming is met het evenredigheidsbeginsel.

Deze nota beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van de motivering van het raadsbesluit. Daarnaast is naar aanleiding van deze zienswijze de motivering van het raadsvoorstel op enkele onderdelen uitgebreid. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van de beslispunten.

2.2 Zienswijzegeschrift 2

Op 21 mei 2024 heeft mr. C.J. Schipperus als advocaat verbonden aan ALEX advocaten te Wijchen, een zienswijzegeschrift ingediend namens de volgende rechtspersonen:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Berrylus Alpha 2 B.V., [REDACTED] [REDACTED] ten tijde van de indiening van het zienswijzegeschrift eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiderdorp, sectie A, nummers 11007;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid KPN B.V., [REDACTED] [REDACTED] ten tijde van de indiening van het zienswijzegeschrift rechthebbende van een erfpachtrecht en een opstalrecht op het perceel

kadastraal bekend gemeente Leiderdorp, sectie A, nummer 11007, en eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiderdorp, sectie A, nummer 11008.

De genoemde rechtspersonen zijn elk eigenaar van en/of zakelijk gerechtigde van een of meer percelen waarop de ontwerp-raadsbeschikking betrekking heeft. Zij zijn derhalve aan te merken als belanghebbenden.

In het zienswijzegeschrift staat vermeld dat het zienswijzegeschrift ook is ingediend in het belang van Liander. Uit het zienswijzegeschrift kan worden afgeleid dat Liander de kopende partij is bij een gesloten overeenkomst tot aankoop van de voornoemde percelen. Liander heeft dus een zogenoemd 'afgeleid belang' en kan (thans) niet worden aangemerkt als belanghebbende bij het voorgenomen besluit.⁶

2.2.1 Samenvatting van het zienswijzegeschrift

In het zienswijzegeschrift wordt gemeld dat op 9 oktober 2023 een koopovereenkomst is gesloten, waarbij Beryllus de kadastrale percelen gemeente Leiderdorp, sectie A, nummer 11007 en 11008 ("de Percelen") heeft verkocht aan Liander. Er was toen nog geen voorkeursrecht gevestigd. De bedoeling is dat de percelen uiterlijk op 30 september 2024 worden geleverd. Daaraan voorafgaand staat een levering gepland van het perceel met nummer 11008 door KPN aan Beryllus op 31 mei 2024 en is nog sprake van een erfpachtrecht ten gunste van KPN dat volgens de indiener van rechtsweg eindigt op 22 september 2024. Beide genoemde overeenkomsten zijn niet ingeschreven in het Kadaster.

De percelen zijn door Liander gekocht met het oog op realisering van nutsvoorzieningen. Aan het College wordt verzocht om met toepassing van art. 9.10 Omgevingswet toestemming te verlenen voor de voorgenomen vervreemdingen.

Aan de gemeenteraad wordt verzocht om af te zien van de voorgestelde bestending van het voorkeursrecht voor de genoemde percelen omdat de percelen naar de mening van de indiener niet in aanmerking komen voor transformatie naar woon- of werkgebied.

2.2.2 Reactie op het zienswijzegeschrift

Op 28 mei 2024 heeft het College, onder in het desbetreffende besluit vermelde voorwaarden, besloten de gevraagde toestemming te verlenen (besluit met kenmerk Z/24/160420/361112).

Door Liander wordt op deze locatie de realisering van een 50 kV-station beoogd. Daartoe is een principeverzoek ingediend waarover het college in juni 2024 een besluit zal nemen.

⁶ Vgl. ABRS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083, r.o. 3.1.

De realisering van het station past binnen de voorgestane transformatie van het gebied waarop het voorgestelde raadsbesluit betrekking heeft omdat deze nutsvoorziening benodigd is ter voorkoming van netcongestie en in zoverre is aan te merken als randvoorwaarde bij de ontwikkeling van het gebied als gemengd stedelijk gebied met woon- en werkfuncties. Indien het transformatorstation te zijner tijd is gerealiseerd kan derhalve het voorkeursrecht komen te vervallen.

Op dit moment staat de realisering van het 50 kV-station echter nog niet vast en is deze nog niet gerealiseerd. Het bestaande gebruik van de percelen wijkt af van het beoogde gebruik. Mocht alsnog blijken dat de ontwikkeling van het 50 kV-station, om wat voor reden dan ook, op deze locatie geen doorgang kan vinden dan blijft het algemene belang gebaat bij behoud van de regiefunctie van de gemeente en aldus het behoud van het voorkeursrecht. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om in dit stadium af te zien van de bestendinging van het voorkeursrecht.

De zienswijze geeft dus geen aanleiding tot wijziging van het voorgestelde raadsbesluit.