

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Park Rijnstroom

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Park Rijnstroom

Kennisgeving in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken
Gemeenteblad van 3 december 2024

Vestiging voorkeursrecht

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 28 november 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken gelegen op een deel van de locatie plaatselijk bekend als Park Rijnstroom. De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern van Alphen aan den Rijn. Meer specifiek is de locatie gelegen ten zuiden van de Jongkindt Coninckstraat, ten westen van de Oranje Nassausingel, ten noorden van de Paltrok molen en ten oosten van de Raadhuisstraat te Alphen aan den Rijn. De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30407074-02 en op de als zodanig gewaarmerkte perceelslijst met nummer PL-30407074-02, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 17 september 2024.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de realisatie van de herontwikkeling van de locatie plaatselijk bekend als Park Rijnstroom conform de functie wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. De gemeente wil regie houden en sturing te geven aan de voorgenomen herontwikkeling. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de betreffende percelen dienen hun eigendom/beperkt zakelijk recht op de percelen bij door hen voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen/de daarop gevestigde beperkt zakelijk rechten te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om 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 zou kunnen worden verstoord.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft eerder op 1 oktober 2024 op basis van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet besloten om de betreffende onroerende zaken voorlopig aan te wijzen als gronden waarop het voorkeursrecht toepassing is. Het (voorlopig) voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet vervalt op het tijdstip dat onderhavig voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet in werking treedt.

Kennisgeving terinzagelegging

Artikel 16.32b Omgevingswet schrijft voor dat kennis wordt gegeven in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. Ter voldoening hieraan geven wij kennis dat de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie en de grondtekening, met ingang van 3 december 2024, voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage zijn gelegd op het gemeentehuis, Stadhuisplein 1, 2405 SH Alphen aan den Rijn. De actuele openingstijden zijn te raadplegen via de website van de gemeente: www.alphenaandenrijn.nl.

Ter voldoening aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet zijn de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/> te zoeken naar: Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Park Rijnstroom.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 3 december 2024. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Indien belanghebbenden tijdig bezwaar hebben gemaakt tegen de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2024 tot het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht op de betreffende onroerende zaken en dit voorkeursrecht vervalt omdat onderhavige voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Nadere inlichtingen

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer M. le Febre van de gemeente Alphen aan den Rijn, onder telefoonnummer 14 0172 of per e-mail mlefeb@alphenaandenrijn.nl

Alphen aan den Rijn, 3 december 2024. Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn.

Bijlage 1 – Raadsvoorstel en Raadsbeschikking Raadvoorstel

Jaargang:	2024
Zaaknummer:	3476677
Datum:	28 november 2024
Onderwerp:	Voornemen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie Park Rijnstroom

Voorstel:

1. De stedenbouwkundig visie 'Nieuwe horizonten' als planologische onderlegger voor het gemeentelijk voorkeursrecht vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2024 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een deel van de locatie Park Rijnstroom.
3. Te concluderen dat er thans geen wettelijke planologische grondslag aanwezig is (zoals een omgevingsplan of omgevingsvisie) op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
4. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30407074-02 en perceelslijst met nummer PL-30407074-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 17 september 2024.
5. Te concluderen dat deze percelen niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
6. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in de omgevingsvisie.
7. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.
8. Te concluderen dat er een zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -beschikking aan te passen.
9. M.S. Koppes van team Ontwikkeling Leefomgeving van de gemeente Alphen aan den Rijn te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen (een deel van) de locatie Park Rijnstroom, gelegen ten zuidoosten van de kern van de gemeente Alphen aan den Rijn, worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een herontwikkeling van de locatie verliest, wordt op deze locatie een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd.

Inleiding/aanleiding

In de gemeente Alphen aan den Rijn is over een aantal jaren onvoldoende ruimte om in de eigen woningbehoefte te (blijven) voorzien. Om voldoende woonruimte te kunnen blijven bieden, wordt ook binnenstedelijk binnen de gemeente onderzoek gedaan naar nieuwe locaties om ruimte te bieden aan de grote maatschappelijke opgaven, waaronder woningbouw. Eén van deze locaties betreft Park Rijnstroom. Uitgangspunt is om genoemde locatie te herontwikkelen ten behoeve van de functie wonen met alle bijbehorende voorzieningen.

Het huidige terrein van Horizon bestaat uit verschillende gebouwen, waarvan het merendeel uit paviljoens bestaan en vanuit cultuurhistorische waarde behoud, bescherming van de cultuurhistorische bouwwerken en ensembles het uitgangspunt is. Een klein aantal gebouwen waaronder het grote kantoorgebouw komt wel in aanmerking voor sloop-nieuwbouw.

Voordat de nadere onderzoeken en de plannen voor de woningbouwontwikkeling nader worden uitgewerkt is het noodzakelijk dat de betreffende locatie onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet wordt gebracht. Indien wij dit thans niet doen bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van de locatie, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de woningbouw-

ontwikkeling bemoeilijken. De gemeente heeft reeds signalen ontvangen dat de locatie aan derden wordt aangeboden. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust verder gewerkt kan worden aan de planontwikkeling en de uitvoering van de nadere onderzoeken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in de betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen.

De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de betreffende percelen dienen hun eigendom/beperkt recht op de percelen 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 bij de herontwikkeling kan worden verstoord. Ook voorkomt het gemeentelijk voorkeursrecht dat op de grondmarkt een dusdanige speculatie optreedt met de grondprijzen, waardoor de realisatie van herontwikkelingsplannen op die (te) dure gronden financieel onder druk komt te staan.

Kader

- De onderhavige beschikking betreft een vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) evenals artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

Huidig gebruik/toekomstige bestemming

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie en dat de toegedachte functie een niet-agrarische is.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen is grotendeels maatschappelijk, deels water en deels groen. De toegedachte functie voor de onderhavige locatie is wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. In de onderhavige situatie is sprake van toegedacht afwijkend gebruik en daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Omgevingsplan

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet worden gevormd door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

Omgevingsvisie

Voor de locatie vigeert eveneens de omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef', vastgesteld op 27 januari 2022. In deze omgevingsvisie zijn voor de locatie geen aanwijzingen voor de toegedachte functie c.q. beoogde herontwikkeling gegeven.

De grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (door de gemeenteraad) wordt daarom gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet is opgenomen dat voor vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komt 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, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Ten tijde van de raadsbeschikking tot vestiging c.q. bestemming van het gemeentelijk voorkeursrecht zal een (nader uit te werken) stedenbouwkundig plan gereed zijn, zodat een globaal beeld van de beoogde herontwikkeling is vastgelegd.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een omgevingsvisie.

Geen strijd met herhalingsverbod

Verder zijn de percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest. Hierdoor wordt niet in strijd met het herhalingsverbod ex artikel 9.3 Omgevingswet gehandeld.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

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

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft 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.

2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijstijgingen (buiten de normale markteconomische prijstijgingen).
4. Het gemeentelijk 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 natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van het gemeentelijk voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren en beperkt gerechtigden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de belanghebbenden.

Verder is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een belanghebbende tot een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet 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;
- de belanghebbende niet wordt verplicht diens eigendom of beperkt recht te verkopen, de belanghebbende vrij is te bepalen of, en wanneer de belanghebbende tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de belanghebbende in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen de belanghebbende verkoopt en wanneer de belanghebbende en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de mogelijk bestaat om de rechter een oordeel te laten vellen over een reële prijs.

Kanttekening

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Participatie

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het concept-raadsvoorstel/-beschikking, zie ook hierna onder 'Rechtsbescherming'.

Financiële consequenties

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen.

Zolang er nog geen - door de raad - goedgekeurde grondexploitatie voor de uitvoering van het omgevingsplan beschikbaar is en nog niet is gestart met het daadwerkelijk bouwrijp maken van de grond, worden strategische aankopen van gronden gekwalificeerd als 'terreinen en gronden' onder de materiële vaste activa (MVA). Die gronden moeten dan worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (aanschaffings- plus bijkomende aankoopkosten) dan wel eventueel lagere marktwaarde bij huidige functie. Dit is conform bestaande waarderingsgrondslagen voor gronden en terreinen onder de MVA.

Op deze gronden wordt niet afgeschreven. Wel worden rentelasten berekend tegen interne rekenrente. Deze lasten moeten binnen de reguliere begroting worden gedekt.

Het is de bedoeling dat de kosten van eventuele aankopen door een latere herontwikkeling van de locatie gedekt worden. Zodra een grondexploitatie wordt geopend zal de geactiveerde boekwaarde worden ingebracht in de grondexploitatie.

Realisatie

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendmaking door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de eigenaren en beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voert op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen de beschikking van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen de beschikking van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen de raadsbeschikking gericht te zijn.

Zienswijze

Het conceptvoorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er is door de besloten vennootschap iHUB Zorg B.V. en Stichting iHUB Onderwijs (hierna gezamenlijk te noemen: 'indiener') middels een brief van 28 oktober 2024, door de gemeente ontvangen op 29 oktober 2024, een zienswijze naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid

Indiener is eigenaar en/of beperkt zakelijk gerechtigde tot de in de beschikking betrokken percelen en dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is tijdig door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

Strekking van de zienswijze

1. Alvorens over te gaan tot de gronden van de zienswijze schetst indiener de context waarbinnen indiener en de gemeente opereren. Daarbij zijn de relevante feiten en omstandigheden uiteengezet.
2. Indiener stelt allereerst dat aan de formele vestigingsvereisten is voldaan. Desalniettemin is indiener van mening dat het besluit tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht niet in stand kan blijven. Zo is het besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen, omdat daaraan geen concreet plan ten grondslag ligt. In de Woonvisie Alphen aan de Rijn 2021-2025 en de Nota grondbeleid 2020-2023 komt de vestigingslocatie niet terug. Het college is voornemens om voor de betreffende raadsvergadering een stedenbouwkundig plan uit te werken. Een verklaring waarom (een begin van) een stedenbouwkundig plan niet eerder is uitgewerkt, ontbreekt. Ook is er op dit moment nog geen sprake van een nieuwe omgevingsvisie. Het is volgens indiener een feit van algemene bekendheid dat het vaststellen van een omgevingsvisie met de hierbij vereiste participatie, een proces is van jaren. Een proces dat met eventuele bezwaar- en beroepsprocedures nog verder kan worden verlengd.
3. Indiener is van mening dat haar belangen door het vestigen van gemeentelijk voorkeursrecht onevenredig worden geschaad. Mede om de kwaliteit van de dienstverlening te kunnen borgen, heeft indiener dringend behoefte aan kapitaal/liquiditeit. Het vestigen van het voorkeursrecht vormt voor indiener een grote belemmering om te komen tot een snelle en tijdige afbouw van haar vastgoed tegen een marktconforme vergoeding waarbij marktwerking heeft opgetreden.
4. Indiener stelt dat er sprake is van oneigenlijk gebruik van het voorkeursrechtinstrument. Zo refereert indiener aan een gesprek met de betrokken wethouders van de gemeente waarin naar voren is gekomen de gemeente signalen heeft ontvangen dat de locatie aan derden wordt aangeboden. Dat is naar de mening van indiener feitelijk onjuist. Indiener heeft dit niet gedaan of de suggestie

gewekt dit te doen. Hieruit blijkt dat de gemeente haar besluit baseert op niet geverifieerde bronnen, maar op basis van onjuiste informatie een verregaand besluit neemt. De gemeente heeft over de vermeende signalen geen afstemming met indiener gehad. In die zin voelt indiener zich overvallen en niet zorgvuldig behandeld.

Verder is indiener van mening dat met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht de gemeente de volledige potentiële overwaarde van het vastgoed aan de gemeente laat toekomen. Dit terwijl die overwaarde in een ander scenario zou toekomen aan verbetering van de kwaliteit van jeugdzorg. Indiener kan door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht niet een mogelijke meerwaarde van het herbestemmen van het terrein in haar planvorming meenemen ter financiering van haar herstel- en continuïteitsplan.

Reactie op de zienswijze

Ad 1. De gemeente heeft met belangstelling kennis genomen van de door indiener geschetste context waarbinnen indiener en de gemeente opereren alsmede de relevante feiten en omstandigheden. De gemeente zal de gronden van de zienswijze mede in dit licht bezien.

Ad 2. De gemeente is het met indiener eens dat bij het nemen van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht aan de formele vestigingsvereisten is voldaan. Dit besluit is met zorg voorbereid, waardoor de gemeente indiener op dit punt niet kan volgen. Voor wat betreft het benodigd zijn van een concreet plan ten tijde van het collegebesluit, merkt de gemeente het volgende op.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om terstond op grond van artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op gronden waaraan de met voorkeursrecht te belaste gronden een andere, niet-agrarische functie is toegedacht respectievelijk gegeven en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige functie. Laatstgenoemde situatie doet zich, zoals indiener ook terecht stelt, in het onderhavige geval voor. Dat het college van burgemeester en wethouders terstond, dus zonder voorafgaande voorlichting, het gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen is begrijpelijk, omdat er anders transacties tussen eigenaren in het plangebied en marktpartijen zoals projectontwikkelaars en speculanten kunnen plaatsvinden, transacties die de gemeente met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nu juist tracht te voorkomen.

Indachtig deze bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders is er ten tijde van dat besluit geen planologische grondslag benodigd. Met de openbaarmaking van dergelijke plannen, zou het effect van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht immers kunnen worden doorkruist. De beoogde plannen van de gemeente zullen binnen afzienbare tijd openbaar worden gemaakt.

Om het te zijner tijd bij raadsbeschikking gevestigde voorkeursrecht te bestendigen, zal de gemeente binnen drie jaar een omgevingsvisie moeten vaststellen waarin de onderhavige locatie is opgenomen. De vaststelling van de omgevingsvisie is vormvrij en niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Uiteraard zal wel een vorm van participatie worden toegepast bij de vaststelling van de omgevingsvisie. De gemeente heeft daarvoor drie jaar na datum van de raadsbeschikking de tijd. Een termijn die de gemeente haalbaar acht.

Ad 3. De gemeente is het niet eens met het standpunt van indiener dat door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht de belangen van indiener onevenredig worden geschaad. Integendeel. Indien indiener tot verkoop van diens met voorkeursrecht belaste percelen wil overgaan, zal indiener deze percelen aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Vervolgens kan de gemeente na een zogeheten 'beginselbesluit' tot het starten van de aankooponderhandelingen overgaan, waarbij rekening zal worden gehouden met het vergoeden van de zogeheten 'werkelijke waarde'. Dit betreft de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle waardebepalende factoren, waaronder de vigerende en de (mogelijke) toekomstige functies. Om de werkelijke waarde te begroten zal de gemeente een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur in de arm nemen. Het bepalen van de waarde bij eventuele verkoop is derhalve met voldoende zekerheden omgeven, waardoor niet valt in te zien dat het gemeentelijk voorkeursrecht zelf tot (financiële) schade voor indiener zou leiden.

Ad 4. De gemeente stelt dat er geen sprake is van oneigenlijk gebruik van het voorkeursrechtinstrument. Het doel van het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is met name om de regie op de beoogde herontwikkeling te behouden, haar onderhandelingspositie te versterken en grondspeculatie te voorkomen, zodat in relatieve rust kan worden gewerkt aan de verdere planvorming. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de woningnood ziet de gemeente zich genoodzaakt om deze locatie binnen de gemeente nader te onderzoeken voor woningbouw. Daarbij heeft de gemeente vernomen dat de locatie aan derden te koop wordt aangeboden. Met verwijzing naar de tekst ad 1, heeft de gemeente niet het risico willen lopen op transacties voorafgaand aan de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. Hiermee zou het effect daarvan kunnen worden doorkruist. Reden waarom de gemeente niet is overgegaan tot voorafgaande toelichting daarover, zoals overigens zelden plaatsvindt bij een voorgenomen vestiging van een voorkeursrecht.

Voor wat betreft het toekomen van de potentiële overwaarde van het vastgoed verwijst de gemeente indiener naar de tekst ad 3. Indiener heeft bij een eventuele verkoop recht op de zogeheten 'werkelijke waarde', waardoor bij het vaststellen daarvan rekening wordt gehouden met de toekomstige herontwikkeling.

Conclusie

Er is een zienswijze ingediend, er bestaat echter geen aanleiding om het voorstel aan de raad aan te passen en/of de concept-raadsbeschikking aan te passen.

Machtiging

Nu dit een nieuwe handeling betreft en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens de raad bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een omgevingsvisie te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Bijlage(n)

- Perceelslijst;
- Grondtekening;
- Kopie publicatie in het Gemeenteblad;
- Format brief aan belanghebbenden en bijlage;
- Stedenbouwkundig visie 'Nieuwe horizonten'
- Zienswijze

Gewaarmerkte bijlage(n)

Geen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,

Besluit

Jaargang: 2024
Zaaknummer: 3476677
Datum: 28 november 2024
Onderwerp: Voornemen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie Park Rijnstroom

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2024,

besluit:

1. De stedenbouwkundig visie 'Nieuwe horizonten' als planologische onderlegger voor het gemeentelijk voorkeursrecht vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2024 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een deel van de locatie Park Rijnstroom.
3. Te concluderen dat er thans geen wettelijke planologische grondslag aanwezig is (zoals een omgevingsplan of omgevingsvisie) op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een omgevingsvisie.
4. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30407074-02 en perceelslijst met nummer PL-30407074-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 17 september 2024.
5. Te concluderen dat deze percelen niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
6. Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalft drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in de omgevingsvisie.
7. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging

kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

8. Te concluderen dat er een zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -beschikking aan te passen.
9. M.S. Koppes van team Ontwikkeling Leefomgeving van de gemeente Alphen aan den Rijn te machtigen over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS'), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

Gewaarmerkte bijlage(n):

Geen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 november 2024.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier, de voorzitter,

Bijlage 2 - Perceelslijst

PL-30407074-02

Perceelslijst behorend bij voorkeursrechtbeschikking

Gemeente Alphen aan den Rijn, locatie Park Rijnstroom

Lijst van percelen in de kadastrale gemeente Aarlanderveen te Alphen aan den Rijn, gemeente Alphen aan den Rijn, zoals deze voorkomen op de grondtekening met nummer TK-30407074-02, ex artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 28 november 2024.

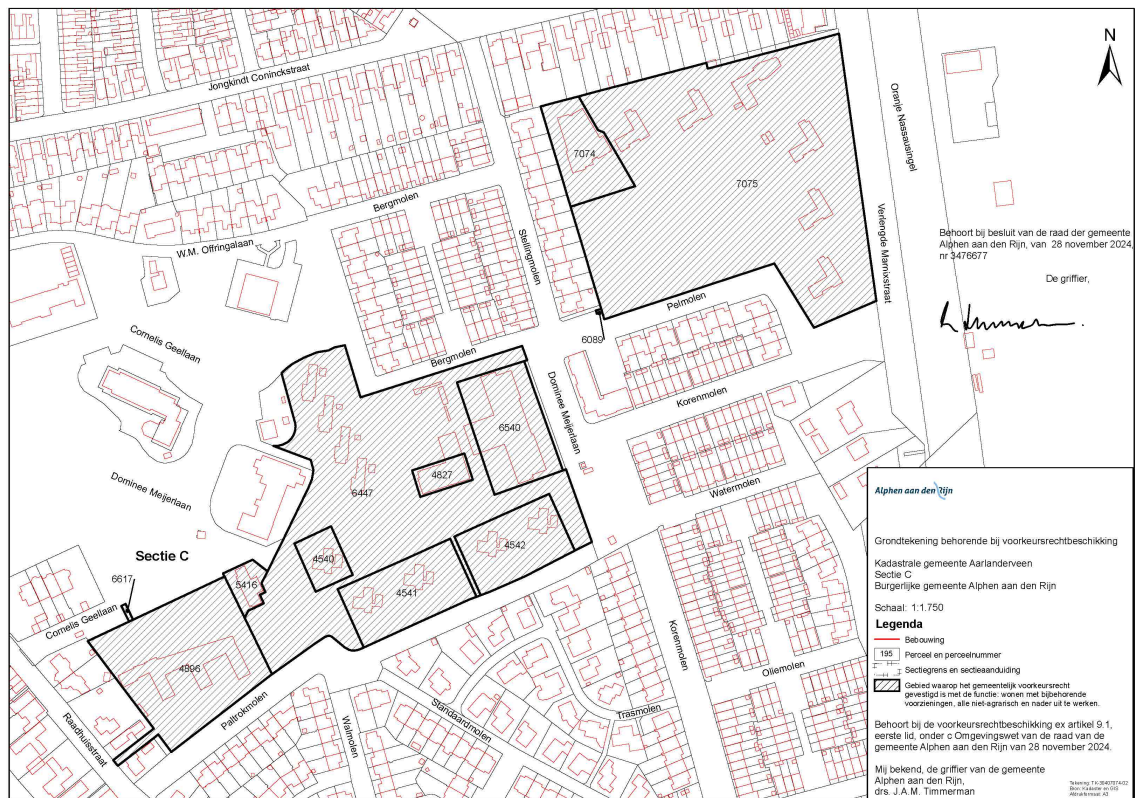
Kadastrale toestandsdatum per 17 september 2024.

	omschrijving
sectie en nummer	C 4540
ter grootte van	865 m ²
in beschikking opgenomen	865 m ²
omschrijving	Wonen
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	C 4541
ter grootte van	3.205 m ²
in beschikking opgenomen	3.205 m ²
omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	C 4542
ter grootte van	2.710 m ²
in beschikking opgenomen	2.710 m ²
omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	C 4827
ter grootte van	617 m ²
in beschikking opgenomen	617 m ²
omschrijving	Onderwijs
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	C 4896
ter grootte van	7.000 m ²
in beschikking opgenomen	7.000 m ²
omschrijving	Wonen
	Wegen
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	C 5416
ter grootte van	580 m ²
in beschikking opgenomen	580 m ²
omschrijving	Onderwijs
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	C 6089
ter grootte van	8 m ²
in beschikking opgenomen	8 m ²
omschrijving	Bouwwerken - waterwerken
eigenaar	Gemeente Alphen aan den Rijn
zakelijk gerechtigde	Opstal (recht van):
opmerkingen	
sectie en nummer	C 6447
ter grootte van	17.290 m ²
in beschikking opgenomen	17.290 m ²
omschrijving	Recreatie - sport
	Erf - tuin
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	C 6540
ter grootte van	3.360 m ²
in beschikking opgenomen	3.360 m ²
omschrijving	Onderwijs
	Erf - tuin
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

sectie en nummer	C 6617
ter grootte van	35 m ²
in beschikking opgenomen	35 m ²
omschrijving	Wegen
eigenaar	Gemeente Alphen aan den Rijn
zakelijk gerechtigde	Opstal (recht van):
opmerkingen	
sectie en nummer	C 7074
ter grootte van	2.230 m ²
in beschikking opgenomen	2.230 m ²
omschrijving	Onbekend
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	C 7075
ter grootte van	24.688 m ²
in beschikking opgenomen	24.688 m ²
omschrijving	Onbekend
eigenaar	
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 28 november 2024.
Mij bekend,
de griffier van de gemeente Alphen aan den Rijn,
drs. J.A.M. Timmerman

Bijlage 3 - Grondtekening



Bijlage 4 - Format brief aan belanghebbenden en bijlage

Onderwerp

Vestiging c.q. bestendiging gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie Park Rijnstroom Geachte «Aanhof»,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van en/of rechthebbende tot het perceel/de percelen te Alphen aan den Rijn, gemeente Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend als: gemeente Aarlanderveen, sectie C, nummer(s):

- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»
- «nummer», groot «grootte»

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 28 november 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de hierboven genoemde percelen. Het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn heeft eerder op 1 oktober 2024 op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet besloten om het voorkeursrecht voorlopig van toepassing te verklaren op de hierboven genoemde percelen. Dit voorkeursrecht vervalt op het tijdstip dat onderhavig voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet in werking treedt.

De locatie is aangeduid als toekomstig gebied met als functie wonen met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Over de wijze waarop de locatie meer concreet zal worden ontwikkeld dient in een later stadium nadere (planologische) besluitvorming plaats te vinden.

Het nu gevestigde voorkeursrecht vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedeeld in de omgevingsvisie.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het de gemeente Alphen aan den Rijn mogelijk te maken zelf actief op te treden bij de ontwikkeling van deze gronden en zelf de regie te houden bij de herontwikkeling van de locatie. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van het plan te realiseren. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgen wij een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied.

Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als belanghebbende een forse impact kan hebben. Toch menen wij goede redenen te hebben om het voorkeursrecht te vestigen.

Betekenis van de vestiging

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op genoemde percelen is voor u alleen van belang als u van plan bent het perceel/de percelen te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de toedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw aangeboden perceel/percelen aan anderen vervreemden. Als u uw perceel/percelen niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust.

Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met het gevestigde voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In **bijlage 1** bij deze brief is een nadere toelichting over de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht opgenomen, waarin ook is vermeld hoe de procedure er uit ziet als u uw perceel/percelen wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking wordt aan u als belanghebbende bekendgemaakt middels toezending van deze brief met bijlagen. Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers, treedt het voorkeursrecht in werking.

Kennisgeving en terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken worden gepubliceerd in het Gemeenteblad van 3 december 2024, te raadplegen via <https://www.officiëlebekendmakingen.nl>.

Met ingang van 3 december 2024 liggen de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie en grondtekening, voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage op het gemeentehuis, Stadhuisplein 1, 2405 SH Alphen aan den Rijn. De actuele openingstijden zijn te raadplegen via de website van de gemeente www.alphenaandenrijn.nl. Ook kunt u deze stukken digitaal raadplegen via voornoemde publicatie in het Gemeenteblad.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad van 28 november 2024 staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U kunt als belanghebbende een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 3 december 2024.

Een bezwaarschrift dient te worden gericht aan de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Indien belanghebbenden tijdig bezwaar hebben gemaakt tegen de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2024 tot het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht op de betreffende onroerende zaken en dit voorkeursrecht vervalt omdat onderhavige voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Voorlopige voorziening

Indien u bezwaar heeft gemaakt en indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, kan op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Contact

Wij rekenen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u toch nog vragen over deze brief, de bijgaande notitie of het gevestigde voorkeursrecht, dan kunt u contact opnemen met de heer Le Febre, mlfeb@alphenaandenrijn.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris, de burgemeester,

drs. M.H.J. van Kruijsbergen mr. drs. J.W.E. Spies

Bijlagen:

1. Notitie over de voorkeursrechtregeling
2. Kopie voorkeursrechtbeschikking van 28 november 2024 en bijbehorend raadsvoorstel
3. Kopie grondtekening

N.B.

Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster.

Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen.

Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.

Behoort bij de brief betreffende de bekendmaking aan belanghebbenden van de voorkeursrechtbeschikking van de raad van Alphen aan den Rijn d.d. 28 november 2024 op een deel van de locatie Park Rijnstroom.

Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht

1. Betekenis van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het/de in de brief genoemd(e) kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) als grond(en) waarop het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond dan wel het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de verdeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u het/de betreffende kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) wilt verkopen bent u namelijk op grond van artikel 9.12 Omgevingswet verplicht om de gemeente eerst uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie hierna). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat of de termijn waarbinnen de gemeente op uw uitnodiging dient te beslissen verstrijkt zonder dat de gemeente een besluit heeft genomen, mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen verkopen. Als u nalaat om de gemeente uit te nodigen, dan zal de overschrijving in de openbare registers van de akte tot levering aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke akte tot levering (of vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak) moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van hetgeen u verkocht heeft aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor de andere partij aanleiding zijn om u aansprakelijk te stellen voor de daardoor geleden schade.

2. Uitzonderingen

Op de verplichting om de gemeente uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden bestaat een aantal uitzonderingen, die in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn genoemd. Deze uitzonderingen zijn als volgt (niet geheel letterlijk geciteerd).

Artikel 9.8 Omgevingswet (uitzondering op de hoofdregel)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding:

- a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 Burgerlijk Wetboek;
- c. vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon;
- e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd (in dit geval dus de gemeente) niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
- f. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid Omgevingswet, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek

Artikel 9.9 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege een gesloten overeenkomst)

1. Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
 - a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs,
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
 - c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.
2. Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid kan worden ingeschreven in de openbare registers als deze is vervat in een akte.
3. Het eerste lid is gedurende een periode van drie jaar eenmaal van toepassing op een vervreemding vanwege een overeenkomst over een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan en op de daarin met name genoemde vervreemder of de verkrijger waarmee de overeenkomst is gesloten. Deze periode begint op de dag en het tijdstip van eerste inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Artikel 9.10 (uitzondering op de hoofdregel bij vervreemding vanwege gewichtige redenen)

Artikel 9.7 (de uitnodigingsplicht) is niet van toepassing op de vervreemding als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte

gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval volgens artikel 9.6 Omgevingswet bedoeld het college van burgemeester en wethouders.

Nadere inlichtingen over genoemde uitzonderingen op de uitnodigingsplicht kunt u krijgen bij de gemeente. Zie voor de contactgegevens de bekendmakingsbrief.

3. Wijze van uitnodigen van de gemeente

Als u het voornemen heeft om uw in de aanhef van de bekendmakingsbrief vermelde grond of uw beperkte recht, dat op de in de aanhef bedoelde grond is gevestigd, geheel of gedeeltelijk te vervreemden en artikel 9.7

Omgevingswet van toepassing is, nodigt u het bevoegd gezag uit om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. Met 'bevoegd gezag' wordt in dit geval bedoeld het college van burgemeester en wethouders. U maakt uw voornemen op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan het bevoegd gezag kenbaar. U vermeldt daarbij de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak of zaken en de oppervlakte van iedere onroerende zaak die u voornemens bent te vervreemden.

Als u voornemens bent om onroerende zaken te vervreemden waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangende geheel vormen en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u, onverminderd afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, als voorwaarde stellen dat dit samenhangend geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

Als de onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd als onderdeel van een onderneming worden geëxploiteerd en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het bevoegd gezag.

4. Beginselbesluit van de gemeente

Als u de gemeente conform het voorgaande heeft uitgenodigd om met u in onderhandeling te treden, beslissen burgemeester en wethouders binnen zes weken of de gemeente in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. Burgemeester en wethouders informeren u schriftelijk over het beginselbesluit.

Als burgemeester en wethouders besloten hebben om op uw uitnodiging om in onderhandeling te treden in te gaan, dan kan het onderhandelingsproces tussen de gemeente en u starten.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, dat mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden. De periode van drie jaar gaat in op de dag waarop het bevoegd gezag heeft beslist dat zij niet bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen. U mag hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden ook gedurende een periode van drie jaar aan een derde vervreemden na afloop van de hiervoor genoemde termijn van zes weken waarin de gemeente dient te beslissen of zij in beginsel bereid is om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen en het bevoegd gezag binnen die termijn van zes weken geen beslissing heeft genomen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing.

Brengt u, nadat burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij niet bereid zijn om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden te kopen of op basis van een andere titel te verkrijgen, alsnog een splitsing aan in het door u gedane aanbod en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemd(e) perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen (bij aangetekende brief). Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

5. Onderhandelingen

Hebben burgemeester en wethouders binnen genoemde termijn besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen, dan kunnen de onderhandelingen over de te betalen prijs en de voorwaarden beginnen en kunt u trachten op minnelijke wijze met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Als burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen en er onderhandeld wordt over de vervreemdingsvoorwaarden maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, dan kunt u burgemeester en wethouders verzoeken om de rechtbank een oordeel over de prijs te laten geven. Dat wordt de prijsvaststellingsprocedure genoemd. Dit verzoek maakt u op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders kenbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens besluiten om daartoe een verzoek bij de rechtbank in te dienen. Hiervoor staat een termijn van vier weken. Burgemeester en wethouders sturen u een afschrift van het verzoek aan de rechtbank. Als burgemeester en wethouders geen prijsoordeelsverzoek bij de rechtbank indienen of zij doen dit te laat, dan mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende drie jaar aan derden te vervreemden. Hetzelfde geldt als de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd door het intrekken van het verzoek van burgemeester en wethouders aan de rechtbank. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel van toepassing. Is het voorkeursrecht gedurende ten minste vijf jaar gebaseerd op een omgevingsplan en van toepassing op hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan vervalt het voorkeursrecht met ingang van de dag nadat de hiervoor genoemde termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een verzoek hebben ingediend, dan wel de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd doordat burgemeester en wethouders het verzoek hebben ingetrokken.

Wanneer het oordeel van de rechtbank wordt gevraagd over de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan benoemt de rechtbank één of meer deskundigen, die zo spoedig mogelijk advies aan de rechtbank over de prijs uitbrengen. Er wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar de betreffende onroerende zaak. U krijgt hierover bericht van de rechtbank, opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de zitting over de door de rechtbank te bepalen prijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen om daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak over het verzoek te doen en doet bij toewijzing daarvan ook uitspraak over de prijs. Ingeval sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden beoordeelt de rechtbank tevens of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente achterwege zou blijven. Tegen de uitspraak (beschikking) van de rechtbank staat alleen beroep in cassatie open.

Voor de bepaling van de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden zijn de maatstaven van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet van toepassing (artikel 16.122 Omgevingswet). Het betreft de werkelijke waarde, dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende (u) als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar (de gemeente) als redelijk handelende koper.

De kosten van de procedure voor de rechtbank, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen ten laste van de gemeente. Als de rechtbank daarvoor in de omstandigheden van het geval aanleiding ziet kan de rechtbank besluiten dat de kosten geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd (over partijen worden verdeeld).

Na de uitspraak van de rechtbank bent u niet verplicht om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden voor de vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen. U blijft daar vrij in. Als u na de uitspraak besluit om niet aan de gemeente te verkopen, dan blijft het voorkeursrecht overigens wel op de zaak rusten.

Als u na de uitspraak wel aan de gemeente wilt verkopen, dan verleent de gemeente medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering tegen betaling van de in de beschikking bepaalde prijs, als u binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking schriftelijk (bij aangetekende brief) aan de gemeente verzoekt om die medewerking.

6. Betekenis termijnen

De hierboven genoemde termijnen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit of het indienen van een verzoek bij de rechtbank om een oordeel te geven over de prijs zijn zogeheten fatale termijnen. Wordt een termijn overschreden, dan betekent dat dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Wanneer u de gemeente heeft verzocht om de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven, dan kunt u vervolgens de rechtbank verzoeken om te bepalen dat de gemeente, vanwege uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, gehouden is om medewerking te verlenen aan de overdracht aan de gemeente van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. U moet uw verzoek indienen binnen twee maanden na de dag waarop:

- a. burgemeester en wethouders hebben beslist om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen om een oordeel over de prijs te geven,
- b. de termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een beslissing hebben genomen, of
- c. de intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders bij de griffie van de rechtbank is ontvangen.

8. Wijze van corresponderen

Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van belang is.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met het voorkeursrecht belaste gronden of daarop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte

mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de betreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking daarvan.

De mogelijkheden van het indienen van bezwaar zijn aangegeven in de brief, waaraan deze notitie is bijgevoegd.

Het bovenstaande is naar de stand van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit per 1 januari 2024.

Nadere informatie over (de vestiging van) het voorkeursrecht en hetgeen in deze notitie is opgenomen kunt u krijgen bij de gemeente.

Bijlage 5 - Stedenbouwkundig visie 'Nieuwe horizonten'

November 2024

Aanleiding

De woonzorglocatie IHUB-Rijnhove is toe aan vernieuwing. Gedacht wordt aan herontwikkeling van bestaande woongebouwen voor verkoop, terughuren en verbouw. De stedenbouwkundige studie brengt de mogelijkheden hiertoe in beeld, maar geeft nog geen eindbeeld. De woongebouwen aan de Orange Nassausingel en de Dominee Meijerlaan zijn vanuit cultuurhistorie en erfgoed geen monumenten, maar wel waardevol om hem te behouden. Zorgvuldig omgaan met herontwikkeling voor zowel de bestaande woongebouwen en de nieuwbouw en rekening houden met de landschappelijke kwaliteiten van Rijnstroompark vormt het uitgangspunt.

Er zijn programmatisch verschillende opties bedacht die globaal bestaat uit herontwikkeling en sloop-nieuwbouw. De uiteindelijke omvang van het programma zal in een later stadium worden bepaald, mede aan de hand van de financiële doorrekening.

Opgave

Binnen de deelgebieden visualiseren we de mogelijkheden voor de bestaande gebouwen van IHUB-Rijnhove. Zij willen het vastgoed verkopen, terughuren en verbouwen. De huidige gebouwen staan in en in nabijheid van Park Rijnstroom dat aantrekkelijk is gelegen in een parkachtige omgeving met karakteristieke monumentale paviljoens. Het parkachtige karakter van Park Rijnstroom willen we zoveel mogelijk behouden en versterken. Bestaande gebouwen met een waardevolle ensemble willen we behouden en zo min mogelijk aantasten. Het kantoor aan de Cornelis Geellaan is geen monument en geschikt voor sloop-nieuwbouw om ruimte te maken voor diverse woontypologieën.

Visie

Deze stedenbouwkundige visie biedt de nodige kaders voor deze ontwikkelingen en beperkt zich met name voor de bestaande gebouwen. In de visie wordt aansluiting gezocht bij de bestaande karakteristieken van Park Rijnstroom, zodat de toekomstige ontwikkelingen de identiteit van dit gebied blijft behouden.

Wonen in een groene parkachtige omgeving dat aansluit op Park Rijnstroom met zijn landschappelijke kwaliteiten en behoud van de karakteristieke bestaande paviljoens met een monumentale waarde of ensemble blijft het uitgangspunt.

De visie over groen, water en duurzaamheid dient nog onderzoek uitgevoerd te worden en zal nog nader uitgewerkt worden.

Uitwerking

Binnen de stedenbouwkundige visie voor dit gebied worden 5 deelgebieden onderscheiden. In de deelgebieden wordt in beeld beschreven wat de mogelijkheden zijn voor verbouw en nieuwbouw.

Deelgebied 1. Orange Nassausingel

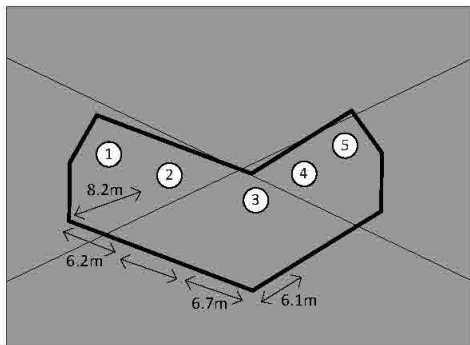
Beschrijving

Aan de Orange Nassausingel bevindt zich een middelgroot gebied dat aan 3 kanten omgeven zijn door vrijstaande en aaneengeschakelde woningen. Binnen dit gebied zijn 6 paviljoenachtige woongebouwen uit de jaren '70 en een kleinschalig schoolgebouw uit de jaren '80 aanwezig. Deze woongebouwen hebben een L vorm bestaande uit 2 bouwlagen en een kap. Ze staan samen met de woongebouwen in een L vormige ensemble rondom een open grasveld met solitaire bomen. Het gehele ensemble van de gebouwen is met zijn rooilijn iets gedraaid ten opzichte van de omliggende woningen waardoor het ensemble en het wonen in een park versterkt.

Het kleinschalige schoolgebouw uit de jaren '80 heeft geen monumentale waarde en hoeft niet behouden te worden. Deze locatie is geschikt voor bewoners- en bezoekersparkeren.



Programma

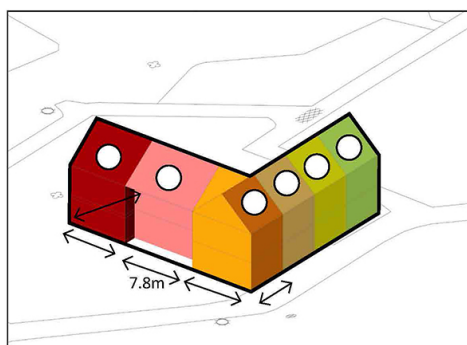


Gebouw A & B - Hergebruik

- 1) eengezinswoningen 125m² bvo/ 94 m² gbo
- 2) eengezinswoningen 135m² bvo/ 111 m² gbo
- 3) eengezinswoningen 100m² bvo/ 82 m² gbo
- 4) eengezinswoningen 100m² bvo/ 82 m² gbo
- 5) eengezinswoningen 100m² bvo/ 82 m² gbo

Het gebouw kan ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen:

- 17 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 10 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 7 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 5 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

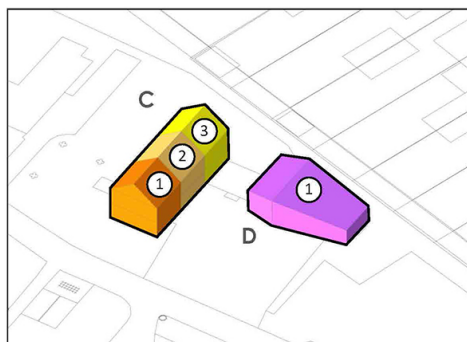


Gebouw E, F & G - Transformatie

- 1) eengezinswoning 125m² bvo/ 94 m² gbo
- 2) eengezinswoning 135m² bvo/ 111 m² gbo
- 3) eengezinswoning 77m² bvo/ 63 m² gbo
- 4) eengezinswoning 77m² bvo/ 63 m² gbo
- 5) eengezinswoning 77m² bvo/ 63 m² gbo
- 6) eengezinswoning 87m² bvo/ 71 m² gbo

Het gebouw kan ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen:

- 20 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 8 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 8 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 6 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)



Gebouw C - Transformatie

- 1) eengezinswoning 135m² bvo/ 111 m² gbo
- 2) eengezinswoning 135m² bvo/ 111 m² gbo
- 3) eengezinswoning 135m² bvo/ 111 m² gbo

De eengezinswoningen kunnen ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen bijvoorbeeld

- 15 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 6 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 6 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 3 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Gebouw D - Transformatie

- 1) eengezinswoning 145m² bvo/ 107 m² gbo

Het gebouw kan ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen:

- 6 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 3 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 2 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aansluiting bij het parkachtige karakter van de omgeving en behoud van de paviljoenachtige architectuur van de woongebouwen zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Buitenruimte

De woningen hebben op de begane grond een smalle voor- en achtertuin (maximaal 3,5 tot 5 meter), dat aan het park of aan een collectieve tuin grenst. De erfafscheiding van prive naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.

Het bestaande trapveldje met het basketbalveld en een kunstwerk biedt ruimte voor een kleinschalig paviljoen (H) voor ontmoeting in een groen parkachtige setting.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren in groene hoven aangelegd met grasbetontegels en hagen en/of plantenvakken rondom. De groene hoven zijn gelegen aan de randen van het plangebied, zodat het gebied zoveel mogelijk autovrij blijft en het groene parkachtige karakter overeind blijft. Er dient ook goed onderzoek uitgevoerd te worden naar de impact van een ontwikkeling op verkeersdrukte en ontsluitingen in de omgeving.

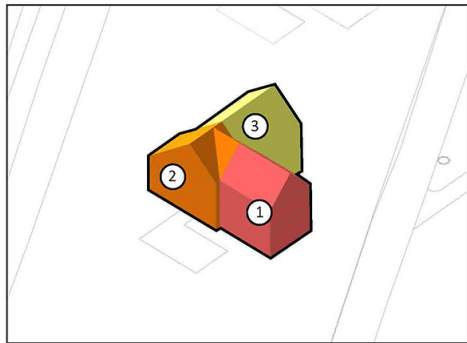
Deelgebied 2. Dominee Meijerlaan - West

Beschrijving

Aan de Dominee Meijerlaan bevinden zich 5 vrijstaande woongebouwen uit de jaren '70, bestaande uit 1 a 2 bouwlagen met een kap. Er is op de begane grond een losse aanbouw uit de jaren '90 aanwezig die behouden kan blijven voor bergingen. De rooilijn van de 5 vrijstaande gebouwen zijn op deze locatie ook gedraaid waardoor het ensemble en het wonen in een park versterkt.



Programma



Gebouw H, I, J, K & L - Transformatie

- 1) eengezinswoningen 95m² bvo/ 78 m² gbo
- 2) eengezinswoningen 100m² bvo/ 82m² gbo
- 3) eengezinswoningen 135m² bvo/ 111 m² gbo

Het gebouw kan ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen:

- 13 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 6 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 4 x Drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 3 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aansluiting bij het parkachtige karakter van de omgeving en behoud van de paviljoenachtige architectuur van de woongebouwen zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren in een groene hof aangelegd met grasbetontegels en hagen en/of plantenvakken rondom. Het parkeerhofje bevindt zich tussen de woongebouwen I en J.

Buitenruimte

Rondom de woningen zijn tuinen aanwezig dat aan de Dominee Meijerlaan en aan het park grenst. De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig.

Deelgebied 3. Dominee Meijerlaan - Oost

Beschrijving

Aan de oostzijde van de Dominee Meijerlaan bevinden zich twee schoolgebouwen uit de jaren '70 en de jaren '90. Beiden gebouwen zijn geen monumenten, maar kunnen wel behouden blijven voor tijdelijke huisvesting. Sloop-nieuwbouw en/of transformatie biedt kansen om nieuwe doelgroepen te huisvesten. Voor de openbare ruimte biedt de aansluiting van de Dominee Meijerlaan op de Korenmolen kansen om het park meer een openbare karakter te geven.



Programma



Sloop/nieuwbouw - Scenario 1

24 grondgebonden woningen (beukmaat 6m)
150m² bvo/ 123 m² gbo (vrije sector)



Sloop/nieuwbouw - Scenario 2

24 appartementen (sociale huur)
60m² bvo/ 49 m² gbo

24 appartementen (midden huur)
90m² bvo/ 74 m² gbo



Gebouw M - Transformatie voor bijzondere doelgroepen

Totaal 830m² bvo

- 30 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 15 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 11 x Drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 8 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)



Gebouw N - Transformatie voor bijzondere doelgroepen

Totaal 2.500m² bvo

- 100 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 50 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 33 x Drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 25 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor hergebruik is het uitgangspunt de plint van de schoolgebouwen meer een open karakter krijgen door middel van voordeuren, raamopeningen en/of openslaande deuren en tuinen die aansluiting hebben op het parkachtige karakter van de omgeving.

Voor sloop-nieuwbouw is het uitgangspunt maximaal 2 woongebouwen met 2 bouwlagen en een kap, parkeren uit het zicht en een landschappelijke inpassing.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren langs de rand van het deelgebied aangelegd met grasbetontegels en hagen en/of plantenvakken rondom.

Buitenruimte

Voor en achter de woningen zijn terrassen van 3 tot 5 meter diep aanwezig die aan een collectieve tuin grenst met ruimte voor ontmoeting en/ of spelen. De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.

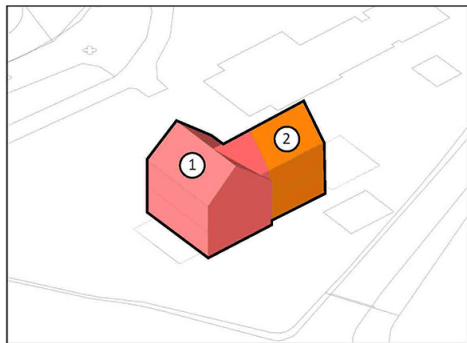
Deelgebied 3. Cornelis Geellaan

Beschrijving

Aan de Cornelis Geellaan bevinden zich 4 vrijstaande woongebouwen uit de jaren '70, bestaande uit 1 a 2 bouwlagen met een kap. Er is op de begane grond een losse aanbouw uit de jaren '90 aanwezig die behouden kan blijven voor bergingen. De rooilijn van de 5 vrijstaande gebouwen zijn op deze locatie ook gedraaid waardoor het ensemble en het wonen in een park versterkt.



Programma



Gebouw O, P, Q & R

- 1) eengezinswoningen 150m² bvo/ 119 m² gbo
- 2) eengezinswoningen 90m² bvo/ 71m² gbo

De eengezinswoningen kunnen ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen bijvoorbeeld

- 1 x eengezinswoningen 150m² bvo of...
- 6 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 3 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 2 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aansluiting bij het parkachtige karakter van de omgeving en behoud van de paviljoenachtige architectuur van de woongebouwen zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren op eigen terrein naast de woning.

Buitenruimte

Aan de achterzijde van de woningen richting de watergang bevinden zich de privé tuinen. De tuinen aan de voorzijde grenzen aan de Cornelis Geellaan. De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.

Deelgebied 4. Cornelis Geellaan

Beschrijving

Aan de Cornelis Geellaan bevindt zich aan de westzijde twee kantoorgebouwen uit de jaren '80. Beide gebouwen hebben geen monumentale waarde en zijn mogelijk voor sloop-nieuwbouw. Het grote kantoorgebouw is biedt diverse nieuwbouw mogelijkheden om verschillende doelgroepen aan te trekken.



Programma



Sloop/nieuwbouw - Scenario 1
38 appartementen
80m² bvo/ 61 m² gbo (middenhuur)



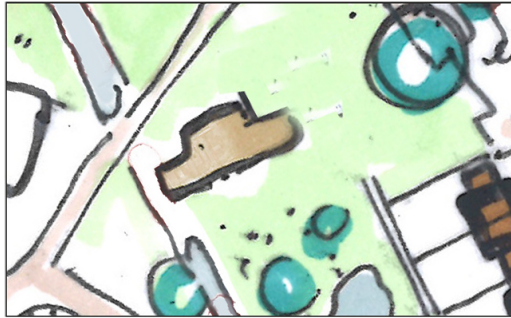
Sloop/nieuwbouw - Scenario 2
14 x twee onder één kapwoning
150m² bvo/ 119 m² gbo (vrije sector)



Sloop/nieuwbouw - Scenario 3
19 grondgebonden woningen (beukmaat 6m)
90m² bvo/ 74 m² gbo (vrije sector)

Sloop/nieuwbouw - Scenario 4
23 grondgebonden woningen (beukmaat 5m)
75m² bvo/ 62 m² gbo (middenhuur)

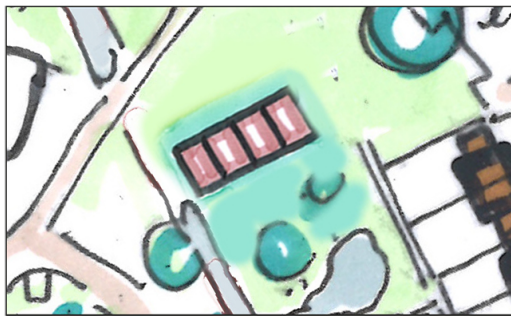
Sloop/nieuwbouw - Scenario 5
44 appartementen
66m² bvo/ 50 m² gbo (sociale huur)



Gebouw S - Transformatie

Totaal 420m² bvo

- 16 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 8 x één of twee persoonsuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 5 x Drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 4 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)



Gebouw S - Sloop - nieuwbouw

4 grondgebonden woningen (beukmaat 6m)
150m² bvo/ 123 m² gbo (vrije sector)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor sloop-nieuwbouw is het uitgangspunt maximaal 2 bouwlagen en een kap, parkeren uit het zicht en een landschappelijke inpassing.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren aan de randen van het deelgebied of aan de Cornelis Geellaan.

Buitenruimte

Voor sloop - nieuwbouw van het grote kantoor geldt voor scenario 1, 3, 4 en 5 dat de begane grond appartementen of de grondgebonden woningen een eigen terras hebben die aan een collectieve tuin grenst met ruimte voor ontmoeting en/ of spelen. De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.

Voor scenario 2 geldt dat de ééngezinswoningen een voortuin en een eigen tuin aan de achterzijde hebben.

Voor gebouw S zijn privé tuinen aan de achterzijde mogelijk. De voortuin grenst aan het park.

De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.

Beeldkwaliteit

Voor de gewenste uitstraling, sfeer en het karakter van de gebouwen voor zowel de nieuwbouw als voor de herontwikkeling van de bestaande paviljoens en de openbare ruimte worden de richtlijnen nader uitgewerkt in beeldkwaliteits- en inrichtingsplan.

Om toch richting te geven aan de uitstraling van de gebouwen en de buitenruimte, is ervoor gekozen om met een aantal inspiratiebeelden richting te geven om ook in gesprek te gaan met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Nieuwe woongebouwen sluiten in maat en schaal aan bij de omgeving. De paviljoens in het park Rijnstroom dienen als inspiratiebron te worden gebruikt, maar mogen wel eigentijds worden vormgegeven. Kleur- en materiaalgebruik dient te passen in en aan te sluiten op de omgeving. De detaillering is zorgvuldig en verfijnd.

De bestaande paviljoens worden zorgvuldig getransformeerd naar eengezinswoningen, waarbij de oorspronkelijke architectuur behouden en versterkt wordt.

De buitenruimte wordt zo groen mogelijk ingericht waarin de bestaande bomen en het parkachtige inrichting de hoofdrol spelen. Parkeren wordt zoveel mogelijk ingericht in groenen hoven en de overgang van privé naar openbaar wordt zorgvuldig ingericht.



Bijlage 6 - Zienswijze

Zie de pdf-bijlage 'Bijlage 6 - Zienswijze' onder 'externe bijlage' aan de linkerkant van het scherm.