



Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL

15R.00744

15R.00744



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 12 januari 2016

Portefeuillehouder(s): weth. Vermeij

Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening

Contactpersoon: mr. L.J. Brussaard

Tel.nr.: 8585

E-mailadres: brussaard.b@woerden.nl

Onderwerp: Vestiging wet voorkeursrecht gemeenten t.b.v. uitbreiding bedrijventerrein Tappersheul

De raad besluit:

1. Om op grond van artikel 5 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Algemene wet bestuursrecht en de Gemeentewet, aan te wijzen voor de maximale duur van drie jaren, als gronden, waarop de artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening en perceelslijst, waarop de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en gedeelten, de grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende rechten, één en ander volgens de openbare registers van het kadaster, per datum 24 november 2015, die allen niet eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest en waarvan het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de niet-agrarische bestemming zoals deze is gespecificeerd in het raadsvoorstel, waarbij het voornemen bestaat om binnen de geldingstermijn van 3 jaar een (addendum op de) structuurvisie c.q. een bestemmingsplan ter vaststelling aan raad aan te bieden.

Inleiding:

Het college is van plan om ten oosten van bedrijventerrein Tappersheul de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijventerrein te onderzoeken. Om deze reden heeft het college op 24 november jl. besloten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht (ex art. 6 Wvg). Deze voorlopige aanwijzing heeft een geldingsduur van 3 maanden. Door het vestigen van een voorkeursrecht kan worden voorkomen dat ongewenste transacties zullen plaatsvinden (en een prijsopdrijvend effect ontstaat) op het moment dat de gemeentelijke plannen m.b.t. de uitbreiding van Tappersheul bekend worden. De voorlopige aanwijzing heeft zoals gezegd een geldingsduur van 3 maanden en moet binnen deze geldingstermijn worden bestendigd door een raadsbesluit ex art. 5 Wvg. Op deze manier wordt de geldingsduur verlengd (maximaal 3 jaar). Met dit besluit wordt het voorlopige voorkeursrecht van het college van B&W 'bestendigd' ex art. 5 Wvg. artikel 6 Wvg wordt geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het raadsvoorstel tot aanwijzing van het voorkeursrecht te publiceren in de Staatscourant, waardoor het voorkeursrecht één dag na publicatie rechtskracht heeft gedurende een periode van drie maanden. Binnen deze termijn dient het voorkeursrecht te worden bestendigd door een formeel raadsbesluit. Het college heeft het besluit tot voorlopige aanwijzing op 24 november 2015 genomen.

Wettelijke vereisten

Artikel 5 Wvg maakt het mogelijk dat een gemeente zelfstandig gronden aanwijst waarop de artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Bestemming

Alleen gronden waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor een aanwijzing in aanmerking. De in de aanwijzing betrokken gronden worden momenteel gebruikt als landbouwgrond en krijgen eventueel in de toekomst een andere bestemming. De beoogde bestemming is hierbij "groen". Benadrukt wordt dat de toekomstige planologische invulling onderwerp is van toekomstige planologische procedures en daarmee samenhangende besluitvorming door uw raad. Het voornemen bestaat om binnen de geldingstermijn van drie jaar een (addendum op de) structuurvisie c.q. een bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

Grondslag

De raad kan op grond van artikel 5 Wvg, vooruitlopend op een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie tot de vervroegde vestiging van een voorkeursrecht overgaan.

Toegevoegde waarde van het voorkeursrecht

Het voorkeursrecht biedt een aanvulling op het instrumentarium dat reeds voorhanden is in het kader van het grondbeleid. De gemeente wenst een actieve regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen. Een actieve rol van de gemeente is onder meer mogelijk indien de gemeente greep heeft op de verwerving en uitgifte van de grond. Ten aanzien van deze actieve rol had de gemeente reeds een aantal instrumenten tot haar beschikking. Gedoeld wordt op het instrument van minnelijke verwerving en onteigening. Het vestigen van het voorkeursrecht biedt een aanvullende mogelijkheid om gronden te verwerven. Door middel van de vestiging van voorkeursrechten, wordt de eigenaar van de grond namelijk verplicht om bij een voorgenomen verkoop van de betreffende onroerende zaak, deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Alleen als de gemeente geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot aankoop, kan de eigenaar juridisch leveren aan een derde. Het voorkeursrecht is flexibeler dan het instrument van de onteigening. De gemeente kan veel eerder in actie komen dan op grond van de Onteigeningswet mogelijk is. Reeds in een fase waarin het bestemmingsplan nog in ontwikkeling is, kan de gemeente voorkomen dat gronden door derden worden aangekocht. Daarmee kan de gemeente haar regierol bij de planontwikkeling vastleggen en behouden voor de toekomst. Wanneer de gemeente de grond heeft verworven en zelf kan uitgeven is de invloed op de planontwikkeling groter. Tevens wordt maximaal kostenverhaal mogelijk als de gemeente eigenaar is van de grond en houdt de gemeente daardoor een goed zicht op de ontwikkelingen in het plangebied. Het voorkeursrecht is tevens een instrument om mogelijke speculatieve tendensen van bepaalde marktpartijen te voorkomen. Derhalve voorkomt het prijsopdrijvende effecten die als gevolg van eventuele strategische aankopen door marktpartijen kunnen optreden.

Belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Deze belanghebbenden kunnen niet worden verplicht hun rechten te verkopen. Indien zij de (juridische) levering aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij de betreffende grond eerst aan de gemeente aan te bieden. De Wvg kent een aantal vrijstellingen. In artikel 10 van de Wvg wordt aangegeven in welke gevallen een juridische levering is "vrijgesteld".

Belangenafweging

Na afweging van het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individuele belang van de hierbij betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. In de belangenafweging bij het collegebesluit d.d. 24 november 2015 konden, wegens onbekendheid hiermee, de (eventueel) zeer specifieke, op de individuele situatie van een eigenaar (of beperkt gerechtigde) toegespitste belangen, niet meegenomen worden. Bij de toen verrichte beoordeling heeft o.a. meegewogen dat de wetgever bij de vaststelling van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden, aangezien er sprake is van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en bestaande rechtsverhoudingen in de Wvg voldoende worden gerespecteerd.

Voorts geldt dat de eigenaren een reële prijs ontvangen voor hetgeen zij verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de eigenaar door de rechtbank, deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs uitbrengen. Naast de bovengenoemde belangenafweging is bij de totstandkoming van het onderhavige raadsvoorstel, zoals reeds gesteld, ook ruimschoots de gelegenheid gegeven aan belanghebbenden om hun zienswijzen/commentaren naar voren te brengen ter voorbereiding op het besluit van uw raad. De reactie op de zienswijzen is hierna weergegeven in de paragraaf 'Communicatie'.

Zienswijzen

Het raadsvoorstel en het besluit van B&W d.d. 24 november 2015 heeft met ingang van 27 november 2015 tot en met 7 januari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Niemand heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Rechtsbescherming

Tegen het onderhavige besluit staat bezwaar open. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt dan kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Conclusie

Samengevat stellen wij u voor over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht op percelen grond in het plangebied 'Uitbreiding Tappersheul' te Oudewater om de volgende redenen:

- a) Het voorkeursrecht kan als een passief verwervingsinstrument de gemeente ondersteuning bieden bij het voeren van haar verwervingsbeleid. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt de positie van de gemeente op de vastgoedmarkt sterker. Het voorkeursrecht werkt dan als strategisch instrument.
- b) Daarnaast wordt de gemeente door de vestiging van het voorkeursrecht in staat gesteld ongewenste transacties te voorkomen. Door de vestiging van het voorkeursrecht kan worden voorkomen dat derden de gronden in het plangebied kopen. Op deze manier werkt het voorkeursrecht als beschermingsinstrument.
- c) Vestiging van het voorkeursrecht kan tevens prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Een prijsopdrijving, die wellicht een nadelige invloed zou kunnen hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het plan, wordt hiermee tegengegaan. Door het vestigen van het voorkeursrecht zal er sprake zijn van een prijsbeheersingseffect.

De gemeente Oudewater kan, gelet op het hiervoor gestelde, door middel van de vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de regie houden bij de verdere planontwikkeling in de voornoemde gebied.

De percelen

Als bijlage bij dit voorstel is de lijst met eigenaren en de evt. beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen waarover wij u voorstellen hierop het voorkeursrecht te vestigen, gevoegd. Een en ander is op kaarten vastgelegd, welke samen met de perceelslijsten integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit en welke voor u ter inzage liggen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De Wvg maakt het mogelijk dat de gemeenteraad zelfstandig gronden aanwijst waarop de artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Beoogd effect:

De vestiging van voorkeursrecht op de bij het plan betrokken percelen, zie bijlagen 3 & 4.

Argumenten:

- Het voorkeursrecht kan als een passief verwervingsinstrument de gemeente ondersteuning bieden bij het voeren van haar verwervingsbeleid in het kader van het uit te voeren plan voor de vestiging van een bedrijventerrein.
- De gemeente wordt door de vestiging van het voorkeursrecht in staat gesteld ongewenste transacties te voorkomen. Door de vestiging van het voorkeursrecht kan worden voorkomen dat derden de gronden in het plangebied kopen. Op deze manier werkt het voorkeursrecht als beschermingsinstrument.
- Vestiging van het voorkeursrecht kan prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Een prijsopdrijving, wat wellicht een nadelige invloed zou kunnen hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het plan, wordt tegengegaan.

Kanttelingen:

N.v.t.

Financiën:

Aan de aanwijzing van gronden waarop de artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, zijn geen financiële consequenties verbonden. Eventuele uit de aanwijzing voortvloeiende verwervingen zijn onderwerp van een afzonderlijk besluitvormingstraject.

Uitvoering:

Het concept van het onderhavige raadsvoorstel heeft met ingang van 27 november 2015 tot en met 7 januari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Niemand heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Communicatie:

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Zie aangehecht collegebesluit d.d. 24 november 2015 (nr. 15a.01222). Hierin is besloten om over te gaan tot voorlopige aanwijzing van de gronden in het plangebied 'Uitbreiding Tappersheul' te Oudewater als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

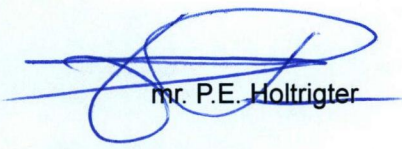
Bijlagen:

1. Collegebesluit d.d. 24 november 2015 (15a.01222);
2. Bijlage collegebesluit toepassing Wvg plangebied 'Uitbreiding Tappersheul';
3. Perceelslijst plangebied 'Uitbreiding Tappersheul' d.d. 24 november 2015;
4. Tekening d.d. 10 november 2015, plangebied 'Uitbreiding Tappersheul', GEO2120;
5. Publicatietekst d.d. 26 november 2015 (Staatscourant);

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester


mr. P.E. Holtrigter


mr. drs. P. Verhoeve



RAADSBSLUIT Oudewater

16R.00011

Agendapunt:

Onderwerp: Vestiging wet voorkeursrecht gemeenten t.b.v. uitbreiding bedrijventerrein
Tappersheul

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen de voorstellen d d. 24 november 2015 en van:
12 januari 2016

- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Awb;

b e s l u i t:

Om op grond van artikel 5 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Algemene wet bestuursrecht en de Gemeentewet, aan te wijzen voor de maximale duur van drie jaren, als gronden, waarop de artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de percelen, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening en perceelslijst, houdende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en gedeelten daarvan, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende rechten, één en ander volgens de openbare registers van het kadaster, per datum 24 november 2015, die allen niet eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest en waarvan het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de niet-agrarische bestemming zoals deze is gespecificeerd in het raadsvoorstel, waarbij het voornemen bestaat om binnen de geldingstermijn van drie jaar een (addendum op de) structuurvisie c.q. een bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn
openbare vergadering, gehouden op 11 februari 2016

De griffier

De voorzitter

drs. O.F. Matheijzen

mr. drs. P. Verhoeve

**Bijlage collegebesluit vestiging Wvg plangebied 'Uitbreiding Tappersheul'****Burgemeester en wethouders van Oudewater,****in aanmerking nemende dat:**

- de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de bevoegdheid geeft om een voorkeursrecht tot koop te vestigen;
- ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden van de percelen in het plangebied 'Uitbreiding Tappersheul' en ter voorkoming van prijsopdrijving en speculatie het noodzakelijk wordt geacht om in het genoemde gebied het voorkeursrecht krachtens de Wvg toe te passen;
- de percelen die bij dit voorstel worden aangewezen niet eerder op basis van de Wvg zijn aangewezen;
- de vereiste spoed en het beoogde doel aanleiding geven om overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en c van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:8 van die wet buiten toepassing te laten en belanghebbenden derhalve niet in de gelegenheid zijn gesteld om vooraf schriftelijk dan wel mondeling hun zienswijzen naar voren te brengen;
- het bijgevoegde conceptraadsvoorstel van 24 november 2015, ter besluitvorming aan de raad in zijn vergadering van 11 februari 2016 wordt aangeboden, waarbij de daaraan ten grondslag liggende motiveringen integraal worden overgenomen,

besluiten:

1. op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten voorlopig aan te wijzen als gronden, waarop de artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening (archieffnummer GEO2120 d.d. 10 november 2015 en perceelslijst, waarop zijn vermeld van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden en de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de stand van de openbare registers van het kadaster per 17 november 2015, die allen niet eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest, aan welke een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de niet-agrarische bestemming zoals deze verder is gespecificeerd in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
2. gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van de desbetreffende procedure ingevolge artikel 4:11 onder a en c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure);
3. de ter inzage legging van dit besluit te publiceren in de Staatscourant en tijdig in te schrijven in de gemeentelijke beperkingenregistratie alsmede de eigenaren en belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten ontstaat;
4. aan de raad voor te stellen om binnen drie maanden na dagtekening van dit besluit, op grond van het bepaalde in artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten te besluiten tot aanwijzing van gronden waarop de artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing voor te stellen, één en ander conform het bij dit besluit behorende conceptraadsvoorstel;
5. het Forum Ruimte te informeren;
6. alle handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkeursrecht te verrichten;

7. de Agendacommissie voor te stellen om het raadsvoorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 11 februari 2016.

Woerden, 24 november 2015,

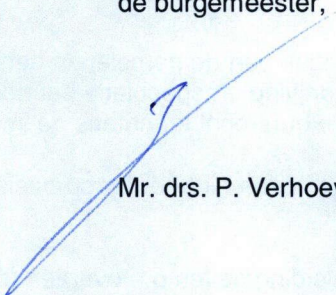
Burgemeester en Wethouders van Oudewater,

de secretaris,

de burgemeester,

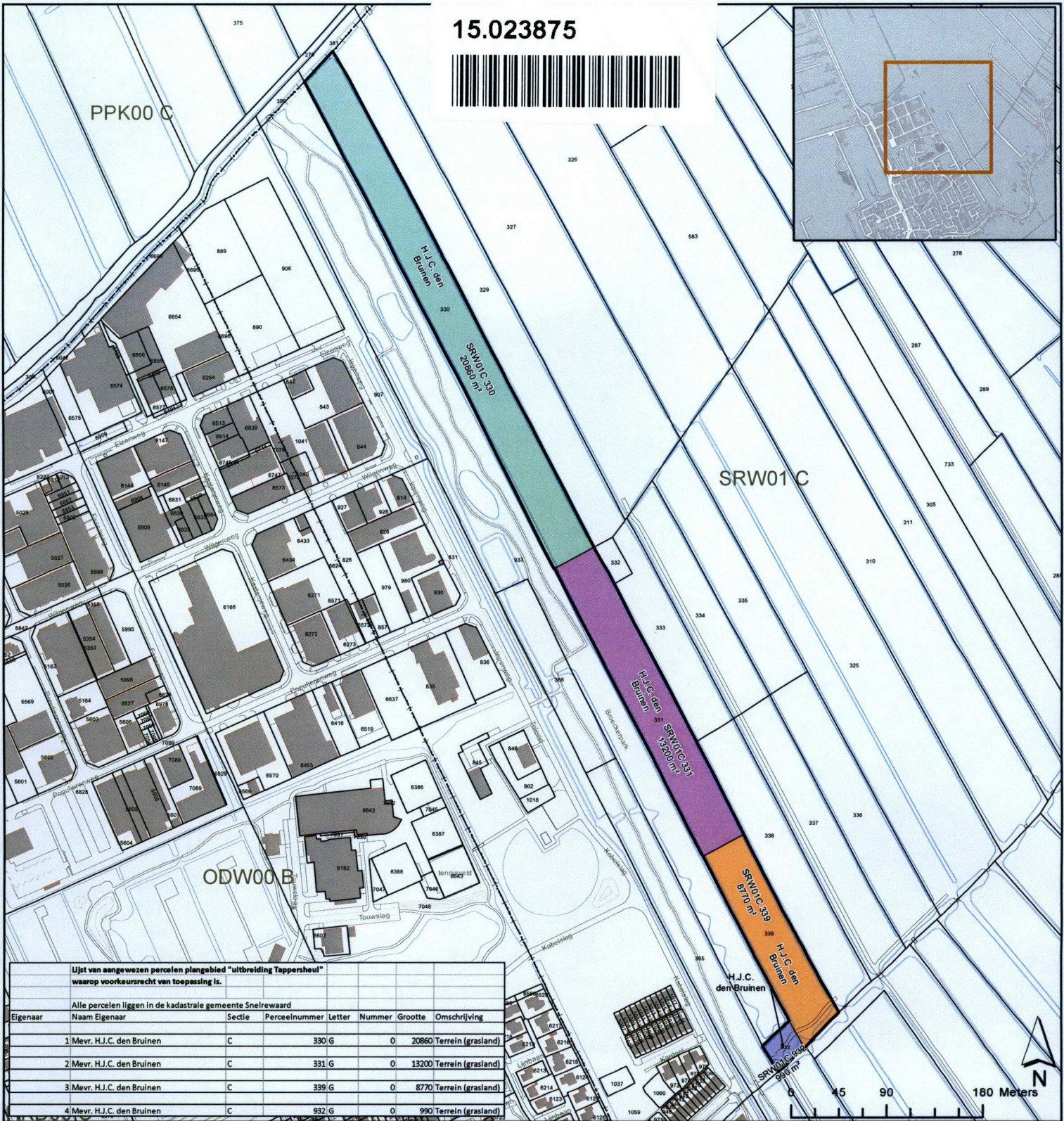


P. Holtrigter



Mr. drs. P. Verhoeve

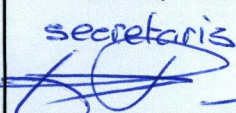
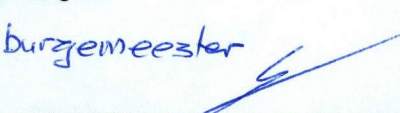

15.023875



Lijst van aangewezen percelen plangebied "uitbreiding Tappersheul" waarop voorkeursrecht van toepassing is.

Alle percelen liggen in de kadastrale gemeente Snelrewaard

Eigenaar	Naam Eigenaar	Sectie	Perceelnummer	Letter	Nummer	Grootte	Omschrijving
1	Mevr. H.J.C. den Bruinen	C	330	G	0	20860	Terrein (grasland)
2	Mevr. H.J.C. den Bruinen	C	331	G	0	13200	Terrein (grasland)
3	Mevr. H.J.C. den Bruinen	C	339	G	0	8770	Terrein (grasland)
4	Mevr. H.J.C. den Bruinen	C	932	G	0	990	Terrein (grasland)

Gemeente Oudewater		Wijzigingen:	Data:
Plan: Voorkeursrecht		-	-
<input type="checkbox"/> Lijst van aangewezen percelen plangebied 'uitbreiding Tappersheul' waarop voorkeursrecht van toepassing is.			
secretaris 			
burgemeester 			
Schaal 1:5.000	Datum: 10-11-2015	Paraaf: R.Rozendom	
Archiefnummer: GEO2120 GBKN bladnr.: -		Formaat: 42,0 x 29.7 cm	
			

Lijst van aangewezen percelen plangebied "Uitbreiding Tappersheul" te Oudewater
(behorende bij het collegebesluit in de zin van art. 6 Wvg d.d. 24 november 2015)

Alle percelen liggen in de kadastrale gemeente Snelrewaard

Kadastrale verificatie d.d. 17 november 2015

Volgnummer	Naam gerechtigde	Zakelijk recht	Sectie	Perceelnummer	Letter	Nummer	Grootte
1	Mevrouw H.J.C. den Bruinen	Eigenaar	C	330	G	0	20.860 m ²
			C	331	G	0	13.200 m ²
			C	339	G	0	8.770 m ²
			C	932	G	0	990 m ²

Burgemeester en wethouders van Oudewater,

de secretaris,

de burgemeester,

d.d. 24 november 2015

15.024028



Vestiging voorkeursrecht 'Uitbreiding Tappersheul' (artikel 6 Wvg)



OUDEWATER

Aanwijzing

Het college van burgemeester en wethouders van Oudewater maakt op grond van artikel 7 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten bekend dat zij op 24 november 2015, op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, heeft besloten om de percelen die gelegen zijn in plangebied 'Uitbreiding Tappersheul' te Oudewater voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. De aangewezen percelen zijn globaal gelegen ten oosten van de bedrijventerrein Tappersheul te Oudewater. Aan de in de aanwijzing begrepen gronden is een andere dan een agrarische bestemming toegedacht. De percelen zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en lijst van aangewezen percelen. Het besluit van 24 november 2015 treedt in werking een dag na publicatie van deze bekendmaking in de Staatscourant op 25 november 2015, te weten op 27 november 2015, en geldt voor een termijn van drie maanden.

Zienschrijven

Binnen drie maanden dient de raad het collegebesluit te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van gronden worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om voor 8 januari 2016 schriftelijk danwel mondeling hun zienschrijven naar voren te brengen. De schriftelijke zienschrijving kan worden gericht aan de gemeenteraad van Oudewater. Voor het indienen van een mondelinge zienschrijving kunt u een afspraak maken met het secretariaat van team Vastgoed (telefoonnummer 0348-428 497).

Bezwaar en voorlopige voorziening

Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken na dagtekening van deze publicatie in de Staatscourant tegen dit besluit tot voorlopige aanwijzing een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Oudewater. In het ondertekende bezwaarschrift moet ten minste worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende; de datum; een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient aan het college van burgemeester en wethouders van Oudewater, Postbus 100, 3420 DC Oudewater te worden gericht. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het besluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Ter inzage

Het besluit op basis waarvan het voorkeursrecht is gevestigd en de stukken welke betrekking hebben op deze aanwijzing zijn openbaar en liggen met ingang van 27 november 2015 gedurende zes weken kosteloos voor een ieder ter inzage bij het Omgevingsloket in het stadhuis van Oudewater, Waardsedijk 219 te Oudewater.

Oudewater, 24 november 2015

Burgemeester en Wethouders van Oudewater,

de secretaris,

P. Holtrigter



de burgemeester,
mr. drs. P. Verhoeve

Ruimtelijke toelichting

Vanaf begin 2010 geldt een nieuw bestemmingsplan voor het huidige bedrijvenpark Tappersheul. In dit plan is gezorgd voor optimalisatie van het ruimtegebruik.

Inmiddels is alle bouwgrond op Tappersheul uitgegeven en ingevuld. Het park is vol en er is ook geen ruimte om op het terrein te “schuiven” met functies. Als de gemeente bedrijven wil faciliteren moet daarvoor ook horizontale ruimte gecreëerd worden.

Aanvankelijk bood de provincie daarvoor geen ruimte. De provincie zette in op de totstandkoming van een regionaal bedrijventerrein. Pas nadat dit regionale bedrijventerrein definitief van tafel was werd de provincie minder streng voor de gemeente Oudewater. Uiteindelijk werd in de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening een uitbreidingsruimte opgenomen van 3 ha netto (4 ha bruto).

De uitbreiding is wel gelinkt aan revitalisering van het huidige bedrijvenpark.

De beste, of eigenlijk de enige, mogelijkheid om een uitbreiding te realiseren ligt aan de oostzijde van het huidige bedrijvenpark. De uitbreiding op die plek gaat ten koste van het nu aanwezige Broeckerpark. In het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied Oudewater & Willeskop” is deze grond aangewezen voor “Groen”.

Dit park is bedoeld als bufferzone tussen het agrarische gebied en het bedrijventerrein.

De zone heeft de volgende functies:

1. fysieke overgang tussen het bedrijvenpark en het landelijk gebied;
2. ruimtelijke overgang vanuit het landelijk gebied: het zicht op de bedrijven wordt door beplanting verzacht;
3. ecologische en natuurwaarden: verschillende landschapselementen ten behoeve van biodiversiteit;
4. een licht recreatieve functie: het buffergebied is toegankelijk gemaakt voor wandelaars door de aanleg van enkele paden;
5. watercompensatie.

De zone is vormgegeven met verschillende landschappelijke elementen, zoals sloten, grienden, poelen, struweel en rijen (knot)bomen.

Als dit park wordt opgeofferd voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is het welhaast onontkoombaar dat een soortgelijke voorziening wordt getroffen langs de rand van het nieuwe bedrijventerrein. Oftewel, dan moet er een nieuw Broeckerpark komen. De voor de aanleg van dit park benodigde grond moet door de gemeente worden aangekocht.

In het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied Oudewater & Willeskop” is deze grond aangewezen voor “Agrarisch met waarden – Landschap (AW-L)”.

Hoewel de regels die bij deze bestemming horen het aanleggen van een groengebied niet uitsluiten zal de bestemming van de grond worden gewijzigd in “Groen”, zoals dit ook bij het huidige Broeckerpark het geval is.

Ad den Boer – 7 januari 2016