Nota van beantwoording van zienswijzen
Voorkeursrecht Havelte

Zaaknummer: 2024-018566

Team Fysiek Beleid
september 2024

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben op 23 juli 2024 besloten om een voorkeursrecht te vestigen, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Het voorkeursrecht is gevestigd op percelen gelegen in de kern van Havelte, aan de Nieuwe Ruiterweg, tussen de woonwijk Meerkamp West en recreatiepark Mooi Oavelte in gelegen.

Zowel het collegebesluit als het ontwerp-raadsvoorstel heeft tezamen met de bijbehorende bijlagen, bevattende de kadastrale overzichten en lijsten met daarop de aangewezen percelen, de namen van de gerechtigden alsmede overige relevante gegevens, ter inzage gelegen van 2 augustus tot en met 12 september 2024. In deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen bij de raad indienen tegen het ontwerp-raadsvoorstel. Daarnaast konden belanghebbenden bij het college bezwaar maken tegen het collegebesluit.

Als belanghebbenden zijn aan te merken (rechts)personen wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben. Dit brengt met zich mee dat uitsluitend eigenaren en beperkt gerechtigden van de aangewezen percelen zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat indieners die geen eigenaar of beperkt gerechtigde van aangewezen percelen zijn, niet ontvankelijk zijn in hun zienswijze.

De gemeente heeft één brief ontvangen namens een natuurlijk persoon en tevens namens diens BV met bezwaar tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld van 23 juli 2024. Dit bezwaar is ook gericht tegen het raadsbesluit mocht dat genomen worden voordat een besluit op bezwaar is genomen ten aanzien van het collegebesluit. Het voorlopige bezwaar wordt op dit moment door ons beschouwd als zienswijze tegen het concept raadsvoorstel. De hiervoor bedoelde natuurlijke persoon en zijn BV hierna samen te noemen: indiener.

In deze nota geeft de raad zijn standpunt op de ontvangen zienswijze.

2. Zienswijze

Zienswijze

Inhoud

Indiener geeft aan een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-raadsbesluit om verschillende redenen.

Ten eerste is indiener van mening dat de vestiging van een voorkeursrecht zijn doel ver voorbij schiet. De gronden zijn al zeer lange tijd in eigendom van indiener en grondspeculatie is niet aan de orde. De grond zal in ieder geval niet in gemeentelijk eigendom komen en het zal ook niet mogelijk zijn om als gemeente met andere projectontwikkelaars ter plaatse te bouwen.
Indiener is nimmer van plan geweest om de grond te verkopen voordat de ontwikkeling is afgerond. Grondverkoop zal dus ook niet plaatsvinden. De gemeente zal dan in het geheel geen grip krijgen op de ontwikkelingen op dit perceel.

Ten tweede, de verwezenlijking van de bestemming wordt bemoeilijkt. De enige reden waarom de bestemming nog niet is verwezenlijkt, volgens indiener, is dat overleg over de randvoorwaarden lang hebben geduurd en het college dus de stekker uit dat overleg heeft getrokken. Indiener heeft aangegeven hier zelf te willen ontwikkelen en wil dat nog steeds. Zelfrealisatie wordt bemoeilijkt of zelfs onmogelijk gemaakt.

Ten derde, om dit project te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat de grond in één hand komt. De percelen zijn thans deels in eigendom van de natuurlijke persoon zelf en deels in eigendom van zijn BV. Daarbij komt dat ook na ontwikkeling de verkoop van de woningen wordt bemoeilijkt doordat dit voorkeursrecht er ligt. De kavels kunnen dus niet vrijelijk verkocht worden en ook dat is een complicatie voor ontwikkeling.

Ten vierde, wijst indiener erop dat het voorkeursrecht deels ligt op gronden met een agrarische bestemming hetgeen in strijd met de Omgevingswet is.

Ten vijfde, indien het college en raad daadwerkelijk wenst dat ter plaatse zo spoedig mogelijk woningbouw wordt gerealiseerd, dan is de enige route om het voorkeursrecht te herroepen en met indiener om tafel te gaan voor de uitwerking van de gefaseerde vergunningaanvraag voor woningbouw.

Reactie
Indiener is eigenaar van aangewezen gronden en derhalve belanghebbende. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Punt 1, het voorkeursrecht geeft de gemeente alleen een eerste recht van koop. Indiener kan zelf het moment van een eventuele verkoop bepalen of dat nalaten. Zij is niet verplicht om de grond te verkopen. Het voorkeursrecht als instrument biedt de gemeente de mogelijkheid om meer grip op de grondmarkt te krijgen. Voor grip op de ontwikkeling en het bezit van de grond bestaan andere instrumenten. Daarop ziet het in voorbereiding zijnde raadsbesluit echter niet.

Punt 2, zelfrealisatie is altijd mogelijk mitsdien aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Vanaf 2016 is indiener eigenaar van de grond en sindsdien is de gemeente met haar in gesprek geweest over een ontwikkeling. Een concreet plan dat aan de randvoorwaarden voldoet, alsmede de verschillende benodigde onderzoeken ter onderbouwing van de haalbaarheid van het plan, heeft de gemeente in die periode niet mogen ontvangen. Indiener is veelvuldig door de gemeente geïnformeerd over de randvoorwaarden.
Op bovenstaande ziet het in voorbereiding zijnde raadsbesluit echter niet. Aspecten van planologische aard en gespreksprocessen staan in het kader van deze procedure dan ook niet ter beoordeling. Het voorkeursrecht heeft immers geen consequenties voor de planologische invulling van het gebied, maar geeft de gemeente alleen een eerste recht van koop.

Punt 3, wat betreft de bewering van indiener dat de grond in één hand dient te komen om van een succesvolle ontwikkeling te kunnen spreken, is niet juist. Er zijn in den lande meerdere voorbeelden van succesvolle ontwikkelingen met meerdere grondeigenaren. In deze zaak gaat het om indiener en diens BV waarvan indiener de bestuurder is, feitelijk één en dezelfde persoon die de beslissingsbevoegdheid uitoefent.
Voor toekomstige woningbouwkavels kan de gemeente ontheffing verlenen ten aanzien van het voorkeursrecht of het voorkeursrecht geheel laten vervallen als de beoogde ontwikkeling binnen de randvoorwaarden is gerealiseerd.

Vierde punt, Op grond van de Omgevingswet kan de overheid besluiten om een voorkeursrecht te vestigen op een perceel grond. Dat kan op een perceel waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte functie. In deze voorziet de gemeente een niet agrarische functie voor de onderhavige agrarisch bestemde gronden

Vijfde punt, zie beantwoording punt 2.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het raadsvoorstel tot het vestigen van het voorkeursrecht.