

Besluitvorming Raad

Onderwerp

Openbaarheid

Zaaknummer

Datum voorstel

Voorkeursrecht Park Hesselte

Openbaar

2024-017697

24 september 2024

Beslispunten

1. Ingevolge artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken een voorkeursrecht wordt gevestigd, met de aantekening dat op deze onroerende zaken in de afgelopen 2 jaar niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd, anders dan bij het collegebesluit van 9 juli 2024.
 - De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende, daarvan deel uitmakende en gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart (bijlage 1) en op de bij dit besluit behorende, daarvan deel uitmakende en gewaarmerkte lijst (bijlage 2). De lijst vermeldt de kadastrale aanduiding van de in deze voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte daarvan en de naam en vestigingsplaats van de eigenaar en zakelijk gerechtigden, volgens de openbare registers van het kadaster d.d. 26 juni 2024.
2. Toepassing te geven aan artikel 3:41 van de Awb door de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending van de beschikking aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden (bijlage 3) en toepassing te geven aan artikel 16.32b Ow door kennis te geven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de daarbij behorende bijlage conform het bepaalde in artikel 12 van de Bekendmakingswet (bekendmaking in het Gemeenteblad) (bijlage 4).
3. De voorkeursrechtbeschikking in te schrijven in de openbare register van het kadaster.
4. Het college van burgemeester en wethouders volmacht te verlenen om alle in het kader van de Omgevingswet noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Kosten, baten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit, vooralsnog geen kosten verbonden.

Als een eigenaar of zakelijk gerechtigde besluit om de gronden of het zakelijk recht aan de gemeente aan te bieden, ontstaan er mogelijk wel financiële gevolgen. In dit geval zal bezien worden of aankoop op dat moment nodig is in welk geval de gemeenteraad om krediet gevraagd zal worden.

Inleiding

Uw raad wordt voorgesteld om een voorkeursrechtbeschikking te nemen waardoor op meerdere onroerende zaken in Park Hesselte opnieuw een voorkeursrecht wordt gevestigd. Dit voorstel wordt gedaan omdat het voorkeursrechtbesluit van het college van burgemeester en wethouders slechts een geldigheidstermijn van 3 maanden heeft. Met het voorstel aan uw raad wordt voorkomen dat er een periode ontstaat waarin het voorkeursrecht niet geldt.

De gemeente Westerveld is in 2022 eigenaar geworden van Park Hesselte, een recreatiepark dat de gemeente wil transformeren naar een woonlocatie (voor permanente bewoning en/of intensievere bewoning). Park Hesselte is opgedeeld in 3 delen. De percelen waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn allen gelegen in de deelgebieden 1 en 3.

De gemeente is voornemens deelgebied 3 als eerste te herontwikkelen. Daartoe zijn de jaarplaatsen op dit deelgebied opgezegd en hebben de voormalige huurders van die standplaatsen hun stacaravan of

chalet verplaatst. De 3 kavels in dit deelgebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn de enige kavels die een andere eigenaar hebben dan de gemeente.

In deelgebied 1 zijn diverse percelen in erfpacht en opstal uitgegeven aan derden. Sinds de aankoop van Park Hesselte in 2022 heeft de gemeente diverse erfpacht- en opstalrechten in deelgebied aangekocht (en daarmee de volle eigendom van die betreffende percelen verkregen). Om vat te hebben op de percelen waarvoor nog erfpacht- en opstallen gelden, wordt ook op die percelen een voorkeursrecht gevestigd.

In het kader van de beoogde herontwikkeling is het noodzakelijk (of op zijn minst gewenst) dat de gemeente de regie en sturing heeft. De gemeente wil de percelen (al dan niet samen met haar samenwerkingspartners) gaan herontwikkelen en kan regie nemen door de percelen te verwerven.

Beoogd effect

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorrangspositie bij een voorgenomen verkoop door de eigenaar. Door grond te verwerven verkrijgt de gemeente meer grip op de ontwikkeling van/transformatie tot woonlocatie en kan zij richting geven aan en regisserend optreden ten aanzien van de beoogde ontwikkeling/realisatie.

Argumenten

1.1. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

De gemeenteraad kan bij voorkeursrechtbeschikking op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c een voorkeursrecht vestigen. De vestiging geldt dan maximaal voor een periode van 3 jaar. Binnen 3 jaar dient middels raadsbesluit een omgevingsplan of programma of een omgevingsvisie te worden vastgesteld, waarmee het voorkeursrecht doorloopt.

1.2 Dit voorkomt grondposities marktpartijen

Met het vestigen van voorkeursrecht wordt voorkomen dat derden strategische (grond)posities innemen. De grondposities worden als het ware bevroren en de marktpartijen kunnen geen gronden kopen zonder tussenkomst van de gemeente.

1.3 Dit geeft de gemeente een sterkere positie bij de verwerving van de percelen

Het voorkeursrecht heeft als gevolg dat grondeigenaren eerst de gemeente in staat moeten stellen de percelen waarop voorkeursrecht is gevestigd te kopen vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kunnen overgaan. Het voorkeursrecht geeft de gemeente een recht van eerste koop.

1.4 Het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving

Dit besluit gaat speculatie tegen. Het voorkeursrecht kan prijsopdrijving voorkomen. Prijsopdrijving heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van de percelen. De gemeente moet de marktwaarde betalen als ze aangeboden percelen wenst te verwerven. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente de gronden voor een hogere prijs dan de marktwaarde moet kopen.

2.1 en 3.1 Dit zijn wettelijke verplichtingen

De gemeente voldoet hiermee aan de wettelijke voorschriften die uit de Omgevingswet en Algemene wet bestuursrecht volgen.

4.1 Volmacht aan het college van burgemeester en wethouders vereenvoudigt de administratieve handelingen in het kader van de Omgevingswet

Met deze volmacht kan het college niet alleen zorgen voor bekendmaking aan belanghebbenden en kennisgeving van het onderhavige besluit, maar daarnaast ook handelingen verrichten (of laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Kanttekeningen

1.1 Het voorkeursrecht vereist actie van de gemeente

De planontwikkeling is nog in een pril stadium. Daarom vraagt het voorkeursrecht om actie van de gemeente, onder andere op het gebied van planprocedure en aankoopoverwegingen.

1.2 Gemeente loopt mogelijk een financieel risico

Het nemen van een voorkeursrechtbeschikking betekent niet dat de gemeente verplicht is de door de eigenaren en zakelijk gerechtigden aangeboden grond aan te kopen. Dit kan per keer en per locatie worden gezien. Wel loopt de gemeente een financieel risico wanneer zij gronden aankoopt en de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

2.1 Beroep en bezwaar

De procedure staat open voor beroep en bezwaar. Mochten beroep of bezwaar gegrond worden verklaard dan vervalt het voorkeursrecht en is de verkopende partij 2 jaar lang vrij om te verkopen aan wie hij wil. Vooraf zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen; hiervan is geen gebruik gemaakt.

Communicatie

Over dit besluit wordt gecommuniceerd op de wijze als in de wet voorgeschreven.

Inwonersparticipatie

De inwonersparticipatie is niet van toepassing

Het betreft geen ruimtelijk besluit. Voorafgaand aan besluitvorming is er gelegenheid geweest om zienswijzen in te dienen.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen

Met het voorkeursrecht tracht de gemeente maximale grip te krijgen op de beoogde herontwikkeling door grondeigendom te verwerven.

Bijlage(n)

kaart (Openbaar)/

perceellijst (Openbaar)/

brief aan eigenaren en gerechtigden (Openbaar)/

kennisgeving in gemeenteblad (Openbaar)/

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Voorkeursrecht Park Hesselte
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	
Datum voorstel college	24 september 2024

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

1. Ingevolge artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken een voorkeursrecht wordt gevestigd, met de aantekening dat op deze onroerende zaken in de afgelopen 2 jaar niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd, anders dan bij het collegebesluit van 9 juli 2024.
 - De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende, daarvan deel uitmakende en gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart (bijlage 1) en op de bij dit besluit behorende, daarvan deel uitmakende en gewaarmerkte lijst (bijlage 2). De lijst vermeldt de kadastrale aanduiding van de in deze voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte daarvan en de naam en vestigingsplaats van de eigenaar en zakelijk gerechtigden, volgens de openbare registers van het kadaster d.d. 26 juni 2024.
2. Toepassing te geven aan artikel 3:41 van de Awb door de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending van de beschikking aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden (bijlage 3) en toepassing te geven aan artikel 16.32b Ow door kennis te geven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de daarbij behorende bijlage conform het bepaalde in artikel 12 van de Bekendmakingswet (bekendmaking in het Gemeenteblad) (bijlage 4).
3. De voorkeursrechtbeschikking in te schrijven in de openbare register van het kadaster.
4. Het college van burgemeester en wethouders volmacht te verlenen om alle in het kader van de Omgevingswet noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekers

Voorzitter
J. Spoelstra