



COMMISSIE VAN ADVIES VOOR BEZWAARSCHRIFTEN
VAN DE
GEMEENTE WESTERVELD

Verslag hoorzitting

Plaats: Gemeentehuis te Diever

Datum hoorzitting: 14 januari 2025

Onderwerp: Bezwaarschrift van [redacted] van JAV Advocaten namens [redacted] Vastgoed B.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Westerveld van 22 oktober 2024 waarbij de gemeenteraad een voorkeursrecht heeft gevestigd op diverse onroerende zaken in Meerkamp- West in Havelte.

Aanwezig:
De commissie: [redacted] (voorzitter)

Ambtelijk secretaris: [redacted]

Bezwaarde(n): [redacted]

Namens het college: [redacted]

[redacted] opent de zitting en geeft achtereenvolgens het woord aan [redacted] en de vertegenwoordigers van het college.

[redacted] leest een schriftelijke toelichting voor (aangehecht).

[redacted] geeft aan dat in het eerste punt van [redacted] wordt bedoeld op grondspeculatie. Dat is een belangrijke reden voor het vestigen van een voorkeursrecht. Maar een nog belangrijkere reden is dat de gemeente de regievoering wil houden als grondeigenaar. Voor de gemeente is dit de belangrijkste reden geweest. En ook grondspeculatie kan nog steeds van toepassing zijn. De huidige bestemming is voor een deel agrarisch. Voor die stroken heeft de gemeente een andere functie in gedachten. Het is de bedoeling om die stroken te betrekken in de gebiedsvisie. Woningbouw is daar niet toegestaan maar de gemeente denkt aan wandelpaden en groen voor verbinding met het Holtingerveld en de woonwijk.

[redacted] merkt op dat als dit de bedoeling is van de gemeente zij binnen 3 jaar dus met een nieuwe visie moet komen. Het voorkeursrecht is drie jaar geldig.

Hij vraagt zich af wat de achterliggende gedachte is van het vestigen van een voorkeursrecht op het deel dat al een woonbestemming heeft met een uitwerkingsverplichting. De huidige eigenaar kan zelf ontwikkelen daar. Dit zou toch ook met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) kunnen.

[redacted] zegt dat haar client in overleg wil over een OPA en dat dit eerst niet kon. Nu zijn er wel weer gesprekken. Die gesprekken gaan over de inhoud van een OPA.

[redacted] merkt op dat dit niet helemaal juist is omschreven. De ontwikkelkaders zijn altijd een discussiepunt geweest. Inmiddels zijn er inderdaad weer gesprekken en heeft de initiatiefnemer aangegeven de randvoorwaarden te accepteren. Dat is positief. Ze zijn nog niet tot een plan gekomen. Er zijn nog geen procesafspraken gemaakt. Pas als er procesafspraken zijn gemaakt kun je over de inhoud gaan praten. Er zijn nu te weinig zekerheden en de gemeente wil daarom de regie op de grond houden. Dat doe je ook door het stellen van kaders.

[redacted] vraagt of het voorkeursrecht wordt ingetrokken als er een plan zou liggen.

[redacted] antwoordt dat dit niet nodig is. Bij eventuele verkoop van kavels zou een ontheffing kunnen worden verleend.

[redacted] voegt hieraan toe dat het voorkeursrecht is gevestigd met het doel dat er ontwikkeld wordt zoals de gemeente het voor zich ziet. Als er voldoende zekerheden zijn dat dit gebeurt, zal de gemeente geen gebruik maken van het voorkeursrecht. De plannen die gepresenteerd zijn vielen buiten de reikwijdte van de uitwerkverplichting. Die uitwerkingsverplichting geldt op grond van de Omgevingswet niet meer.

[redacted] zegt dat de gemeente zelf wil ontwikkelen en het liefst zou onteigenen. Het is een omvangrijk project. Haar client wil zelf ontwikkelen. Nu de uitwerkingsverplichting niet meer geldt, is er nu een bevoegdheid om een bopa te verlenen. De jurisprudentie over een voorkeursrecht is op zich duidelijk. Het is al gauw goed.

Maar nu heeft haar client te weinig zekerheid. Dat voor de agrarische delen nu een andere functie is bedacht las zij voor het eerst in het verweerschrift en dit wordt hier vanavond door de gemeente ook aangegeven. Als er een planologisch besluit is en het voorkeursrecht kan worden ingetrokken, is er zekerheid. Dat zou zij graag bevestigd zien.

[redacted] merkt op dat de gemeente daar woningbouw wil. Als dat doel bereikt wordt, kan het voorkeursrecht eraf. Tijdens de recente besprekingen heeft een bestuurder gevraagd of de eigenaar wilde verkopen. Doe maar een bod was het antwoord. Bij de juiste prijs is er waarschijnlijk wel de wil om te verkopen. Dan kun je nog steeds speculatie krijgen, vandaar dat ook dat nog steeds van belang is voor het vestigen van een voorkeursrecht. Regie kun je ook voeren door zelf een plan uit te werken. De gemeente staat open voor meer woningen en wil het gesprek daarover wel aangaan. Verder blijft het zo dat de eigenaar niet hoeft te verkopen en hij gaat ook nog steeds zelf over de prijs.

[redacted] constateert dat er geen toevoegingen meer zijn, bedankt de aanwezigen voor hun toelichting en sluit de zitting.

Diever, 14 januari 2025

De voorzitter,

de secretaris,

[redacted]

[redacted]