GEMEENTE **NOORDENVELD**

BEZOEKADRES
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

POSTADRES
Postbus 109
9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL
www.noordenveld.nl
postbus@noordenveld.nl

TELEFOON
T 088 – 050 88 88

Waterschap Noorderzijlvest
Straatnaam + huisnummer
Postcode + woonplaats

ONDERWERP	CONTACTPERSOON	UW KENMERK	ONS KENMERK	RODEN
Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op een perceel grond nabij Hullenweg Roden	Team Vastgoed en Grondzaken		Zaak: 404849	@@ @@ 2024

Beste heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster heeft het Waterschap Noorderzijlvest een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel agrarische grond dat ligt in de gemeente Noordenveld, nabij de Hullenweg te Roden, en dat kadastraal bekend is als gemeente Roden sectie P nummer 702 en een oppervlakte heeft van 17225m² (1 hectare, 72 are en 25 centiare).

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht
Onder verwijzing naar onze brief van 4 juni 2024 willen wij u meedelen dat de gemeenteraad bij besluit van @@ @@ 2024 op basis van artikel 9.1 lid 1. onder c. van de Omgevingswet op het hiervoor genoemde perceel een voorkeursrecht heeft gevestigd. Het voorkeursrecht zoals dat door de raad is gevestigd treedt in werking op het moment van inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers van het Kadaster en vervalt, op basis van artikel 9.4 lid 1. onder a. van de Omgevingswet, drie (3) jaar na die inschrijving, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma, of zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

Eerder gevestigd gemeentelijk voorkeursrecht
Op het genoemde perceel is eerder een voorkeursrecht gevestigd geweest ten behoeve van de gemeente. Het betrof een door de gemeenteraad bij besluit van 26 april 2007 gevestigd voorkeursrecht op basis van artikel 8 van de toenmalige Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dit voorkeursrecht werd, overeenkomstig de termijn uit de Wvg, voor een periode van maximaal drie (3) jaar bestendigd (voortgezet) door het besluit van de gemeenteraad van 21 oktober 2009. Bij dit besluit werd door de gemeenteraad de Intergemeentelijke Sturctuurvisie Leek-Roden vastgesteld en werd ook voor het genoemde perceel het voorkeursrecht bestendigd op basis van artikel 6 Wvg. Om het voorkeursrecht te kunnen bestendigen na de periode van drie (3) jaar diende er voor het verstrijken van die periode een bestemmingsplan, inpassingplan of projectbesluit vastgesteld te zijn. Aangezien dit laatste niet mogelijk bleek is het voorkeursrecht op 21 oktober 2012 van rechtswege geëindigd (vervallen).

Het (vooruitlopende / voorbescherming gevende) voorkeursrecht zoals wij dat als college hadden gevestigd op basis van artikel 9.1 lid 2. van de Omgevingswet is komen te vervallen door het hiervoor genoemde voorkeursrecht dat de gemeenteraad heeft gevestigd op basis van

artikel 9.1 lid 1 onder c. van de Omgevingswet. Het voorkeursrecht dat wij als college hadden gevestigd was dus op een andere grondslag – een ander artikel uit de Omgevingswet – gebaseerd dan het voorkeursrecht dat de gemeenteraad heeft gevestigd.

Wat houdt het besluit in
In het kort houdt het besluit van de raad in dat er op het hiervoor genoemde perceel dat u in eigendom heeft een voorkeursrecht is gevestigd. Een voorkeursrecht is een soort “recht van eerste koop”. Als u besluit het hiervoor genoemde opstalrecht op het omschreven perceel te “vervreemden”, te verkopen, moet u deze eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Ons college moet dan besluiten of wij in beginsel willen aankopen. Als dit het geval is wordt er onderhandeld over de aankoop. Willen wij niet aankopen dan bent u gedurende een periode van drie (3) jaren vrij uw zakelijk recht aan een derde te verkopen. Een nadere uitleg over het gemeentelijk voorkeursrecht is beschreven in de bijlage ‘Uitleg voorkeursrecht (op hoofdlijnen)’ bij deze brief. Deze bijlage maakt onderdeel uit van deze brief en wij verzoeken u de bijlage met zorg te lezen. Wij willen u er nog op wijzen dat u niet verplicht bent om nu actief het zakelijk recht aan ons te verkopen. Alleen als u zelf besluit dat u het zakelijk recht wilt verkopen dan moet u het eerst aan de gemeente aanbieden. Voor het overige wijzigt het voorkeursrecht niets aan bestaande wet- en regelgeving die op uw zakelijk recht van toepassing zijn.

Waarom is het voorkeursrecht gevestigd
Het voorkeursrecht is gevestigd omdat voor het gebied waarin het perceel ligt, dit gebied noemen wij Deelgebied 5 in de gebiedsvisie Roden Zuid, gewerkt wordt aan plannen voor een nieuwe ruimtelijke invulling bestaande uit de functies wonen, waterberging en groen met de voor dit soort functies bijbehorende (openbare) infrastructuur. Het betreft hier dus nieuwe functies die niet agrarisch zijn en die ook anders zijn dan waarvoor het perceel grond nu gebruikt wordt. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Omgevingswet dat het vestigen van een voorkeursrecht alleen mogelijk is voor toegedachte nieuwe functies die niet-agrarisch zijn en waarbij het huidige gebruik van het perceel anders is dan die nieuwe toegedachte functies.

Door het voorkeursrecht zorgen we ervoor dat de regierol van de gemeente bij het ontwikkelen van de plannen en het realiseren van de nieuwe ruimtelijke invulling meer geborgd is, mede doordat het er voor zorgt dat (verdere) grondspeculatie en daarmee samenhangende grondprijsopdrijvingen voorkomen wordt. Het voorkeursrecht beperkt ook niet het (huidige) gebruik van het perceel. Het voorkeursrecht zorgt er alleen voor dat u bij (een voornemen tot) vervreemding het zakelijk recht op het perceel eerst te koop aan moet bieden aan de gemeente. Het openbare belang om als gemeente zoveel mogelijk regie te kunnen voeren bij de ontwikkeling van het deelgebied, zowel wat betreft de ruimtelijke invulling van de nieuwe functies als ook wat betreft de financiële haalbaarheid daarvan, vinden wij daarom zwaarder wegen dan uw belang om het zakelijk recht op het perceel vrijelijk te kunnen verkopen aan wie u wil. Het zwaarder wegende openbare belang legitimeert daarmee de vestiging van het gemeentelijke voorkeursrecht.

Hoe ziet het vervolg qua termijn van het voorkeursrecht eruit
Zoals hiervoor al aangegeven vervalt, op basis van artikel 9.4 lid 1. onder a. van de Omgevingswet, het voorkeursrecht dat de gemeenteraad heeft gevestigd, drie (3) jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de hiervoor genoemde functies zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma, of zijn toegedeeld in het omgevingsplan. Wanneer één van deze tenzij-situaties zich voordoet dan loopt het voorkeursrecht van rechtswege door. Dus zonder dat hiervoor een nieuw voorkeursrechtbesluit nodig is. Als het gaat om een omgevingsvisie of een programma dan vervalt het voorkeursrecht drie (3) jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de nieuwe functies zijn toegedeeld in het omgevingsplan. Als het gaat om het omgevingsplan dan vervalt het voorkeursrecht vijf (5) jaar na het ingaan ervan, of, als die termijn met toepassing van artikel 9.4 lid 2. van de Omgevingswet is verlengd, aan het

einde van de verlengde termijn. Op basis van artikel 9.4 lid 2. van de Omgevingswet kan de gemeenteraad besluiten om de termijn van een voorkeursrecht dat gebaseerd is op het omgevingsplan met ten hoogste vijf (5) jaar te verlengen.

Bekendmaking, kennisgeving en ter inzage legging van de stukken
Door middel van deze beschikking hebben wij aan u bekend gemaakt dat op uw perceel, zoals hiervoor omschreven, het voorkeursrecht is gevestigd. Van de vestiging van het voorkeursrecht zal ook via een zakelijke weergave van de inhoud van het besluit kennis gegeven worden in het digitale Gemeenteblad op officiële bekendmakingen.nl. Bij deze kennisgeving in het digitale Gemeenteblad zullen, ten behoeve van de digitale terinzagelegging, ook het raadsvoorstel, het raadsbesluit en de bijbehorende bijlagen (brieven, perceellijst en grondtekening) te vinden zijn. De voormelde documenten zullen ook vanaf dat moment ter inzage liggen op het gemeentehuis, Raadhuisstraat 1 te Roden. Tijdens de reguliere openingstijden van de gemeente (het gemeentehuis) kunt u deze documenten zonder afspraak inzien. Voor het maken van een afspraak om de documenten buiten de reguliere openingstijden in te zien kunt u contact opnemen met team Vastgoed en Grondzaken via telefoonnummer 088-0508888 of door een mail te sturen naar vastgoedengrondzaken@noordenveld.nl.

Heeft u nog vragen over deze brief?
Neem dan gerust contact op met team Vastgoed en Grondzaken via telefoonnummer 088 050 88 88 of door een mail te sturen naar vastgoedengrondzaken@noordenveld.nl. Vermeld daarbij ons kenmerk 404849.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

Bezwaar en voorlopige voorziening
Het besluit van de gemeenteraad van @@@@ 2024 wordt beschouwd als een besluit waartegen u bezwaar kunt maken op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U kunt daarom met ingang van @@@@ 2024 gedurende de termijn van zes (6) weken een bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld, Postbus 109, 9300 AC Roden.
Het bezwaar moet worden ondertekend en ten minste bevatten:
a. de naam en het adres van de indiener;
b. dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is;
d. de gronden van bezwaar.

Indien u een bezwaarschrift heeft ingediend kunt u, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op basis van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U kunt uw verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen via https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.