Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1884835
Steller: M.M.P. Helderman
E-mail: m.helderman@hoorn.nl

Team: RO
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven – A. Helling

Onderwerp: Wet voorkeursrecht gemeenten Zevenhuis art. 5 Wvg

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Kadastraal overzicht
2	Perceellijst
3	Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing
4	Publicatie Gemeenteblad

De raad besluit

1. de gronden gelegen binnen het bestemmingsplan Zevenhuis met een agrarische bestemming, op grond van het bepaalde in artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Dit gaat over de percelen zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende kadastraal overzicht en de daarbij behorende perceellijst. Op deze lijst staan per perceel de kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de stand per 3 augustus 2021.
2. dat aan voorgenoemde gronden een andere dan een agrarische bestemming toegedacht wordt, te weten “bedrijventerrein en bijbehorende voorzieningen”.
3. dat er geen structuurvisie voor deze gronden wordt opgesteld. Wel maken deze gronden onderdeel uit van de omgevingsvisie die voor geheel Hoorn wordt gemaakt.

Samenvatting

Ondanks de coronacrisis loopt de verkoop op het Zevenhuis door. Inmiddels is 69% van het Zevenhuis verkocht. Naar verwachting zijn met enkele jaren de beschikbare gronden op het Zevenhuis (fase 1 A t/m C) verkocht. Regionaal en in Hoorn wordt aanvullende behoefte verwacht aan bedrijventerrein. Beschikbaar hebben van voldoende bedrijventerrein is van belang voor de werkgelegenheid. Het college heeft daarom op 6 juli 2021 besloten om op de percelen met een agrarische bestemming binnen het bestemmingsplan Zevenhuis een voorlopige aanwijzing te doen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Met als beoogde bestemming bedrijventerrein en bijbehorende voorzieningen. Dit besluit is drie maanden geldig. Wanneer de raad binnen drie maanden het voorkeursrecht vestigt op deze gronden, geldt het voorkeursrecht drie jaar. Door het aanwijzen van percelen in het kader van de Wvg krijgt de gemeente een eerste recht van koop op de aangewezen percelen. Dit speelt alleen op het moment dat de eigenaar (of beperkt gerechtigde) haar eigendom zelf wil verkopen. Hiermee voorkomt de gemeente grondspeculatie, prijsopdrijving en versnipperd eigendom. Hierdoor kan de gemeente beter de regie voeren op het realiseren van voldoende bedrijventerrein in Hoorn.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Op 6 juli 2021 heeft het college besloten om de gronden gelegen in het bestemmingsplan Zevenhuis, met een agrarische bestemming, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Dit is op 8 juli 2021 in werking getreden. Wanneer de raad binnen drie maanden besluit eveneens deze gronden te willen aanwijzen wordt deze aanwijzing verlengd met drie jaar. Neemt de raad dit besluit niet binnen drie maanden dan vervalt de aanwijzing.

Belang

De gemeente heeft belang bij dat er voldoende ruimte is voor bedrijven om te groeien en zich te vestigen. Dit is goed voor de lokale economie en biedt werkgelegenheid. Wanneer de raad dit besluit nu niet neemt vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en kan het gedurende twee jaar niet opnieuw worden gevestigd.

Centrale vraag

Hoe kan de raad zo goed mogelijk rekening houden met een verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Zevenhuis?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Voldoende ruimte voor bedrijven om zich te vestigen en te groeien binnen de gemeente Hoorn.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Bestaande Hoornse ondernemers die naar het Zevenhuis vertrekken laten in de regel bedrijfsgebouwen achter die minder duurzaam zijn dan de nieuw te realiseren gebouwen. Dat biedt kansen om het achtergelaten gebouw te transformeren of te herontwikkelen naar gebouwen die aansluiten bij de duurzaamheidsambitie van de gemeente. Per saldo wordt positief bijgedragen aan het invullen van de duurzaamheidsambitie.
Meer werkgelegenheid in Hoorn en de omgeving draagt bij aan minder woon-werkverkeer richting Amsterdam.

4. Kaders

Wet voorkeursrecht gemeenten

Op basis van de artikelen 2 en 5 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) kan de raad gronden aanwijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Voorwaarde hiervoor is dat aan die betreffende gronden een niet agrarische bestemming is toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming. Dit besluit vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening van het besluit in de Staatscourant. De aanwijzing kan behouden worden voor een periode van tien jaar door binnen drie jaar door de raad een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Of straks onder de Omgevingswet een omgevingsplan.

De aanwijzing ingevolge de Wvg krijgt pas betekenis op het moment dat de eigenaar of beperkt gerechtigde voornemens is zijn/haar rechten op de grond te verkopen. Wanneer de eigenaar of beperkt gerechtigde de grond wil verkopen, is hij/zij verplicht de grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond van toepassing is. Alleen als de gemeente niet op het aanbod ingaat, mag de eigenaar de grond aan anderen verkopen. In de bijlage 3. *Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing* is dit verder toegelicht.

Bestemmingsplan

Juni 2012 is het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld voor fase 1 van het Zevenhuis. Twee stroken grond binnen dit bestemmingsplan zijn bestemd als agrarisch. Voor één strook grond kan nog gebruik worden gemaakt van de wijzigingsmogelijkheid naar onder andere bedrijventerrein wanneer voor

70% van de gronden in het Zevenhuis een omgevingsvergunning is aangevraagd. Dit gaat over de helft van de aan te wijzen gronden.

5. Argumenten

Huidige situatie Zevenhuis
Op het moment (2 augustus 2021) is 69% van de beschikbare kavels verkocht. Er is nog ruim negen ha. bedrijventerrein beschikbaar op het Zevenhuis (Fase 1 A t/m C), hiervan is ruim drie ha. onder optie. Gemiddeld is er de afgelopen jaren ca. 3,5 ha. verkocht per jaar, met een piek in de afgelopen jaren. Naar verwachting is binnen enkele jaren het Zevenhuis volledig uitverkocht.

Behoefte bedrijventerrein
Regionaal is er in 2020 onderzoek gedaan naar de autonome behoefte aan bedrijventerreinen in Westfriesland. Hieruit blijkt dat er regionaal aanvullende behoefte is naar bedrijventerreinen. Harde en zachte plancapaciteit afgetrokken, is er aanvullend tot 2030 behoefte aan ca. 5,8 ha. netto bedrijventerrein. Het aanbodpercentage op bestaande bedrijventerreinen in Westfriesland bedraagt circa 2,6%, terwijl bij een gezonde markt een aanbodpercentage van vijf procent hoort. Dit is een indicatie dat er krapte is op de bedrijfsruimtemarkt. Door de goede infrastructurele verbindingen met de A7 en N307 wordt daarbovenop een additionele vraag verwacht vanuit de MRA (Metropool Regio Amsterdam). Op dit moment wordt binnen de regio gewerkt aan de regionale strategie werklocaties (bedrijventerreinen) en onderlinge afspraken hierover. Conform de regionale afspraken moet het uiteindelijk planologisch mogelijk maken van een volgende fase van het Zevenhuis regionaal worden afgestemd.

Naast de regionale ontwikkelingen spelen er lokale ontwikkelingen rondom Gildenweg en Dampten. Voor Gildenweg loopt een onderzoek om het terrein te transformeren. Voor het gebied Dampten/Berkhouterweg zijn met verschillende eigenaren gesprekken om de functie bedrijven op termijn om te zetten naar de functie wonen. Om het behouden van de werkgelegenheid hierbij zo veel mogelijk te borgen is het belangrijk dat er voldoende alternatief aanbod aanwezig blijft in Hoorn.

Belang actieve (faciliterende) rol gemeente
In Westfriesland is circa 43% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. In Hoorn zijn circa 10.100 banen op de bedrijventerreinen. Om te zorgen dat in de toekomst voldoende bedrijventerrein beschikbaar is in Hoorn, is het van belang een volgende fase van het Zevenhuis te borgen. Dit past bij de ambitie van “meer stad” en de economische opgave om te zorgen voor meer banen in Hoorn.
Als gevolg van de Wvg moeten grondeigenaren hun onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aanbieden wanneer zij dit wensen te verkopen. Hierdoor wordt voorkomen dat gronden om speculatieve redenen worden opgekocht en de grondprijs onnodig wordt opgedreven. Wanneer dit wel gebeurt heeft dit invloed op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Daarnaast maakt versnipperd eigendom het lastiger om een gebied te ontwikkelen. Met het vestigen van de Wvg houdt de gemeente meer regie en kan zij de ontwikkeling hiervan beter borgen.

Wat betekent Wvg
Wanneer een perceel is aangewezen in het kader van de Wvg moet de eigenaar, of beperkt gerechtigde, haar recht eerst te koop aanbieden aan de gemeente wanneer zij tot vervreemding van haar recht wil overgaan. Hierop zijn een aantal uitzonderingen. In de bijlage 3 “Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing” is dit verder toegelicht

Risico vestigen Wvg
Wanneer een eigenaar of beperkt gerechtigde haar recht te koop aanbiedt aan de gemeente, moet het college binnen 6 weken besluiten of de gemeente in beginsel bereid is, tegen nader overeen te komen voorwaarden, het recht te kopen.
Wanneer de gemeente hierop ja heeft gezegd, is er het risico dat de gemeente verplicht kan worden om het recht te kopen voor een door de rechter bepaalde waarde.

Op dit moment is niet in te schatten hoe groot het risico (kans en schade) is dat de gemeente verplicht wordt om de grond af te nemen. Op het moment dat er grond wordt aangeboden en de gemeente moet beslissen of ze in beginsel de grond wil verwerven wordt er een risicoafweging gemaakt.

Naast de verplichting tot aankoop is er het risico dat de gemeente na aankoop een schadevergoeding moet betalen aan degene van wie het recht is gekocht. Dit is alleen het geval wanneer de betreffende gronden na het verlopen van de Wvg nog steeds een agrarische bestemming hebben. Gezien de huidige ontwikkelingen, wordt deze kans klein geacht.

Structuurvisie
Op grond van artikel 5, lid 1 Wvg, moet bij het besluit tot aanwijzing worden aangegeven of nog wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie. Per 1 juli 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De structuurvisie als plandocument komt dan te vervallen en wordt dan vervangen door de omgevingsvisie. Voor heel Hoorn wordt er momenteel gewerkt aan een omgevingsvisie. De betreffende gronden met de beoogde bestemming bedrijventerrein en bijbehorende voorzieningen worden hierin meegenomen.

Conclusie
Overwegende:
- het tempo van uitgifte op het Zevenhuis,
- de regionale behoefteraming,
- de ontwikkelingen rondom Gildenweg en Dampten/Berkhouterweg,
- het belang om voldoende bedrijventerrein beschikbaar te hebben
- en het beperkte risico,

wordt geadviseerd voor een volgende (deel)fase gronden aan te wijzen in kader van de Wvg. Geadviseerd wordt de gronden die al binnen het bestemmingsplan Zevenhuis liggen, maar nog de bestemming agrarisch hebben aan te wijzen in kader van de Wvg, met als beoogde bestemming bedrijventerrein en bijbehorende voorzieningen. Dit is samen ca. 9,5 ha (bruto).

Dit zijn de percelen zoals weergegeven in het kadastraal overzicht (kaart) en de daarbij behorende perceellijst die zijn toegevoegd als bijlage 1 en 2.

6. Maatschappelijk draagvlak
Conform het bepaalde in artikel 4:8 Awb zijn de grondeigenaren en beperkt gerechtigden van de aangewezen gronden in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Hiervan is door de grondeigenaren en beperkt gerechtigden geen gebruik gemaakt.

Conform artikel 6 lid 3 van de Wvg worden bezwaren tegen het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college tevens gezien als een bezwaar tegen het voorliggende voorstel en besluit. Er zijn op moment van schrijven van het voorstel nog geen bezwaren ingediend. Bezwaren kunnen nog uiterlijk voor 19 augustus 2021 worden ingediend.

7. Financiële consequenties
Het vestigen van de Wvg heeft op zichzelf geen gevolgen voor de begroting.

8. Communicatie
Eigenaren en beperkt gerechtigde van de grond krijgen een brief waarbij ze op de hoogte worden gesteld van het raadsbesluit.

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en in het Hoorns Nieuwsblad. Het raadsbesluit tot aanwijzing wordt voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd op het stadhuis vanaf de dag na publicatie in het gemeenteblad. Daarnaast wordt de aanwijzing ingeschreven in het gemeentelijk

beperkingenregister en wordt de aanwijzing daarmee voor een ieder zichtbaar in het kadaster. Tegen het besluit is bezwaar en beroep mogelijk.

9. Realisatie

Met het besluit van de raad wordt het reeds door het college van burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht d.d. 8 juli 2021 bestendigt voor een termijn van drie jaar.
Op het moment dat er grond of een recht te koop wordt aangeboden wordt bij het besluit of de gemeente in beginsel het wil aankopen een concretere financiële en risicoafweging gemaakt. Op dit moment is dit nog niet mogelijk omdat het afhankelijk is van het perceel. Op het moment dat er een aanbieding wordt gedaan wordt hierover de raad geïnformeerd en wordt wanneer nodig zo snel mogelijk een voorstel voorgelegd.

Hoorn, 10 AUG 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester