GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 404849

Roden, 4 juni 2024

Onderwerp
Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op een perceel grond in Deelgebied 5 in Roden Zuid

---

Programma
Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling
De unieke centrale ligging van Noordenveld in Noord-Nederland gebruiken we om de netwerksamenleving vorm te geven. We zoeken voortdurend een goede balans tussen bevolkingsopbouw en voorzieningenniveau.
Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving.
Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld
Wonen en bouwen

Behandelend collegelid
Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij

Gevraagd besluit

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c. van de Omgevingswet, derhalve voor een periode van maximaal drie (3) jaren, een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het perceel grond, nabij de Hullenweg te Roden, dat kadastraal bekend is als gemeente Roden sectie P nummer 702 en een oppervlakte heeft van 1 hectare, 72 are en 25 centiare, en zoals dit ook is weergegeven in de concept van de uitgaande brieven met bijlage, de perceellijst en de grondtekening bij dit besluit. Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de voorziene nieuwe ruimtelijke invulling voor het perceel, bestaande uit de functies wonen, waterberging en groen met de voor dit soort functies bijbehorende (openbare) infrastructuur terwijl deze nieuwe functies afwijken van het huidige gebruik van het perceel;
2. Dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken aan de eigenaar en zakelijk gerechtigde, dit besluit in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster en tevens om van dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis te geven en dit besluit ter inzage te leggen;

3. Burgemeester en wethouders voor het overige te belasten met de uitvoering van de werkzaamheden die verbonden zijn met (het vestigen van) het voorkeursrecht en dit besluit.

Kern van het gevraagde besluit
Over te gaan tot vestiging van een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 1. onder c. van de Omgevingswet op het perceel grond nabij de Hullenweg te Roden dat kadastraal bekend is als gemeente Roden sectie P nummer 702 en een oppervlakte heeft van 1 hectare, 72 are en 25 centiare. Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de voorziene nieuwe ruimtelijke invulling voor het perceel, bestaande uit de functies wonen, waterberging en groen met de voor dit soort functies bijbehorende (openbare) infrastructuur terwijl deze nieuwe functies afwijken van het huidige gebruik van het perceel

Inclusie (iedereen doet mee)
Door het vestigen van een 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. Hiermee kunnen we als gemeente ook beter zorgen dat invulling en uitvoering kan worden gegeven aan een inclusieve samenleving.

Duurzaamheid
Door het vestigen van een 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. Hiermee kunnen we als gemeente ook beter zorgen dat invulling en uitvoering kan worden gegeven aan de doelstellingen vanuit duurzaamheid.

Participatie
Het vestigen van een voorkeursrecht in de zin van de Omgevingswet geeft de gemeente een soort 'recht van eerste koop' op het perceel waarop het gevestigd wordt. Behalve dat het de eigenaar van het perceel en de zakelijk gerechtigde daartoe beperkt om het perceel / het recht daarop vrijelijk te verkopen aan wie hij wil heeft het voorkeursrecht geen directe gevolgen voor de inwoners en/of de omgeving. In het kader van de voorbereiding van het voorstel aan uw raad is er de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Waar het gaat om de voorziene nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied, zoals weergegeven in het (concept-)Gebiedsplan Roden Zuid, is participatie onderdeel (geweest) van het proces van het (concept-)Gebiedsplan.

Financiën
Op basis van het gemeentelijk voorkeursrecht kan de eigenaar het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd te koop aanbieden aan de gemeente. De gemeente dient vervolgens een beginselbesluit te nemen of zij wil aankopen. Indien zij dat wil, zullen partijen in normale minnelijke onderhandelingen pogen overeenstemming te bereiken. De Omgevingswet biedt de eigenaar de mogelijkheid om aan de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De rechtbank komt tot zijn oordeel (mede) op basis van een advies van door de rechtbank aangewezen deskundigen. Uitgangspunt daarbij

is dat de werkelijke waarde wordt vergoed en dat bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de eigenaar als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk handelende koper (artikel 15.22 lid 1. en lid 2. van de Omgevingswet). Als de eigenaar binnen 3 maanden na de prijsbeschikking van de rechtbank aan de gemeente het verzoek doet om over te gaan tot (ver)koop tegen de door de rechtbank bepaalde prijs, moet de gemeente daaraan medewerking verlenen. Aan een verzoek door de eigenaar gedaan nadat die 3 maanden is verstreken hoeft de gemeente niet verplicht te voldoen. In dat geval kan overigens nog wel uit het Burgerlijk Wetboek een verplichting tot afname of schadevergoeding voortvloeien.
Door de vestiging van het voorkeursrecht ontstaat dus voor de gemeente nog geen verplichting tot aankoop. Op het moment dat aankoop aan de orde is zullen wij het daarvoor benodigde krediet aanvragen.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?
Nee

Vindt er een evaluatie plaats?
Nee

Tijdpad
Uw besluit zal na de raadsvergadering op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt aan de eigenaar en zakelijk gerechtigde en tevens zal hiervan kennis worden gegeven op de wijze zoals door de wet voorgeschreven en zal het besluit met bijlagen ter inzage worden gelegd.
Tegen uw besluit staat bezwaar en beroep open.
Eventuele bezwaren tegen het voorkeursrecht dat wij als college gevestigd hebben op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet, worden op basis van artikel 16.32c. lid 2 van de Omgevingswet geacht te zijn gericht tegen uw besluit om een voorkeursrecht te vestigen.

Nadere onderbouwing
Aanleiding:
Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte Noordenveld in/voor de kern Roden wordt in het kader van het (concept-)Gebiedsplan Roden Zuid (ook) gewerkt aan plannen voor het gebied ten zuiden van de Hullenweg te Roden. Daarbij worden ook plannen gemaakt voor het gebied dat ongeveer in het midden daarvan ligt en in het (concept-)Gebiedsplan Roden Zuid is opgenomen als Deelgebied 5. In dit Deelgebied 5 is een nieuwe ruimtelijke invulling voorzien bestaande uit de functies wonen, waterberging en groen met de voor dit soort functies bijbehorende (openbare) infrastructuur. Het is belangrijk dat de regierol van de gemeente bij het ontwikkelen van de plannen en het realiseren van de nieuwe ruimtelijke invulling meer gewaarborgd is en daarom is het van belang dat de gemeente het nog niet aan de gemeente in eigendom toebehorende perceel in Deelgebied 5 bij voorrang in eigendom kan verwerven.

Hoe versterken we de gemeentelijke regierol:
Om de gemeentelijke regierol optimaal invulling te geven zal actief grondbeleid moeten worden gevoerd. Dit betekent dat de gemeente bij voorkeur het gehele Deelgebied 5 in eigendom heeft en dit gebied op grond van het eigendomsrecht (privaatrechtelijk) en op grond van de planologische bevoegdheden (publiekrechtelijk) kan laten (her)ontwikkelen op een wijze die haar voor ogen staat. Om de gemeente voorrang te geven bij de verwerving van het perceel grond in Deelgebied 5 dat nog niet in eigendom toebehoort aan de gemeente kan de gemeente gebruik maken van de mogelijkheid (mogelijkheden) om een voorkeursrecht te vestigen op basis van de Omgevingswet. Door het vestigen van een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een soort “recht van eerste koop”.

Zoals hiervoor al genoemd wordt in Deelgebied 5 een nieuwe ruimtelijke invulling voorzien 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 wordt gebruikt. 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.

Belangenafweging:
Door het vestigen van een 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 bij (een voornemen tot) vervreemding van het perceel (of het daarop rustende zakelijke recht van opstal) de eigenaar of zakelijk gerechtigde dit eerst te koop moet aanbieden 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, weegt dan zwaarder dan het belang van de eigenaar of zakelijk gerechtigde om het perceel vrijelijk te kunnen verkopen aan wie hij wil. Het zwaarder wegende openbare belang legitimeert daarmee de vestiging van het gemeentelijke voorkeursrecht.

U wordt daarom voorgesteld om over te gaan tot vestiging van een voorkeursrecht als beschikking op basis van artikel 9.1 lid 1. onder c. van de Omgevingswet op het perceel grond nabij de Hullenweg te Roden dat kadastraal bekend is als gemeente Roden sectie P nummer 702 en een oppervlakte heeft van 1 hectare, 72 are en 25 centiare. Wij hebben als college bij besluit van 4 juni 2024 op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet al een voorkeursrecht (als voorbescherming) gevestigd op het betreffende perceel. Dit voorkeursrecht is ingegaan op het moment van inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster, en vervalt, op basis van artikel 9.4 lid 3. van de Omgevingswet, drie (3) maanden na het ingaan of zoveel eerder als uw raad besluit om zelf een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Werkwijze en vereisten:
Op basis van artikel 9.1 lid 1. onder c. van de Omgevingswet kunt u een voorkeursrecht vestigen dat voor maximaal 3 jaar gevestigd kan blijven. Overeenkomstig artikel 9.4 lid 1. onder a. van de Omgevingswet vervalt na die 3 jaar het voorkeursrecht tenzij voor dat tijdstip de hiervoor genoemde functies wonen, waterberging en groen met de voor dit soort functies bijbehorende (openbare) infrastructuur zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma, of zijn toegedeeld in het omgevingsplan. Het voorkeursrecht loopt in die gevallen overeenkomstig de wettelijke regeling (de Omgevingswet) automatisch door. Daarvoor behoeft geen (nieuw) besluit te worden genomen door uw raad.

De Omgevingswet kent de navolgende (opvolgende en/of doorlopende) mogelijkheden voor een gemeentelijk voorkeursrecht:

- een (vooruitlopend / voorbescherming gevend) voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 2. van de Omgevingswet als beschikking door het college van burgemeester en wethouders. Op basis van artikel 9.4 lid 3 van de Omgevingswet vervalt dit voorkeursrecht 3 maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet ingaat;
- een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 1. onder c. van de Omgevingswet als beschikking door de gemeenteraad. Op basis van artikel 9.4 lid 1. onder a. van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht 3 jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma, of is toegedeeld in het omgevingsplan;
- een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 1. onder b. van de Omgevingswet, inhoudende dat de nieuwe functies zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma. Op basis van artikel 9.4 lid 1. onder b. van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht 3 jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan;
- een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 1. onder a. van de Omgevingswet, inhoudende dat de nieuwe functies zijn toegedeeld in een omgevingsplan. Op basis van artikel 9.4 lid 1. onder c. van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht 5 jaar na het ingaan ervan of, als die termijn met toepassing van het tweede lid is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn. Het tweede lid van artikel 9.4 van de Omgevingswet biedt uw raad de mogelijkheid om de termijn van een voorkeursrecht dat gevestigd is op basis van het omgevingsplan met maximaal 5 jaar te verlengen.

Als de maximale termijnen van het opvolgende/doorlopende voorkeursrecht benut worden dan kan een voorkeursrecht dus voor een maximale termijn van 16 jaar en 3 maanden gevestigd zijn/blijven (3 maanden op basis van beschikking van college + 3 jaar op basis van beschikking van de raad + 3 jaar op basis van omgevingsvisie of programma + 5 jaar op basis van omgevingsplan + 5 jaar op basis van raadsbesluit met verlenging termijn in verband met omgevingsplan). Om het geheel van de maximale termijn te kunnen benutten behoeft dus niet elke keer een nieuw voorkeursrechtbesluit door uw raad te worden genomen.

Naast het voldoen aan diverse procedurele vereisten om een voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet te kunnen vestigen zal ook voldaan moeten zijn aan de navolgende drie vereisten:

- een toekomstige functie die niet agrarisch is (1), en
- waarbij die toekomstige functie ook afwijkt van het huidige gebruik (2), alsmede
- dat er de afgelopen twee jaren geen voorkeursrecht op basis van dezelfde grondslag gevestigd is geweest op het perceel (3).

Zoals hiervoor al uiteengezet wordt aan de vereisten 1 en 2 voldaan.
Ook aan vereiste 3 wordt voldaan omdat het eerder op het perceel gevestigde voorkeursrecht al langer dan 2 jaar geleden is geëindigd. Het betrof een door uw raad 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 3 jaar bestendigd (voortgezet) door het besluit van uw raad van 21 oktober 2009. Bij dit besluit werd door u 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 dat we als college al hebben gevestigd op het perceel geldt niet als een voorkeursrecht zoals bedoeld in vereiste 3 omdat het gebaseerd is op artikel 9.1 lid 2. van de Omgevingswet (dus op een andere grondslag).

Consequenties eigenaar/zakelijk gerechtigde:
De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat als de eigenaar van het perceel of de zakelijk gerechtigde daartoe het perceel of zijn recht daarop wil verkopen, zij dit eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen). Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan. Dat er een voorkeursrecht wordt gevestigd op het perceel betekent dus niet dat de eigenaar of de zakelijk gerechtigde daarop verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar of de zakelijk gerechtigde zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er blijft dus sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Voor het overige blijft het eigendomsrecht of zakelijke recht onaangetast.

Voorafgaande besluitvorming en zienswijzen:
Zoals hiervoor al benoemd hebben wij als college bij besluit van 4 juni 2024 op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet al een voorkeursrecht (als voorbescherming) gevestigd op het betreffende perceel. Overeenkomstig de wettelijke vereisten hebben wij het besluit bekendgemaakt aan de eigenaar en zakelijk gerechtigde, is hiervan kennis gegeven en zijn het ontwerpraadsvoorstel met ontwerpraadsbesluit ter inzage gelegd met de mogelijkheid om hierop zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid

is geen gebruik gemaakt.

Bijlage(n)
- Collegebesluit van 4 juni 2024
- Concept uitgaande brieven met bijlage
- Perceellijst met kadastrale aanduiding, oppervlakte en namen van de eigenaar en zakelijk gerechtigde van het perceel waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd
- Grondtekening waarop het betreffende perceel is weergegeven

Ter inzage liggende stukken
- Collegebesluit van 4 juni 2024
- Concept uitgaande brieven met bijlage
- Perceellijst met kadastrale aanduiding, oppervlakte en namen van de eigenaar en zakelijk gerechtigde van het perceel waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd
- Grondtekening waarop het betreffende perceel is weergegeven

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

No:
Onderwerp: Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op een perceel grond in Deelgebied 5 in Roden Zuid

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 4 juni 2024;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, de artikelen met betrekking tot het voorkeursrecht in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht,

B E S L U I T

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c. van de Omgevingswet, derhalve voor een periode van maximaal drie (3) jaren, een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het perceel grond, nabij de Hullenweg te Roden, dat kadastraal bekend is als gemeente Roden sectie P nummer 702 en een oppervlakte heeft van 1 hectare, 72 are en 25 centiare, en zoals dit ook is weergegeven in de concept van de uitgaande brieven met bijlage, de perceellijst en de grondtekening bij dit besluit. Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de voorziene nieuwe ruimtelijke invulling voor het perceel, bestaande uit de functies wonen, waterberging en groen met de voor dit soort functies bijbehorende (openbare) infrastructuur terwijl deze nieuwe functies afwijken van het huidige gebruik van het perceel;
2. Dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken aan de eigenaar en zakelijk gerechtigde, dit besluit in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster en tevens om van dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis te geven en dit besluit ter inzage te leggen;
3. Burgemeester en wethouders voor het overige te belasten met de uitvoering van de werkzaamheden die verbonden zijn met (het vestigen van) het voorkeursrecht en dit besluit.

Roden, @@ @@ 2024

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier K. Smid, voorzitter