Gemeente Meppel

Agendapunt: 5.2

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Meppel, 2 juli 2024

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1983524

Onderwerp:
Vestiging voorkeursrecht Transformatiegebied Noordpoort

Voorgesteld besluit:
1. Een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken c.q. perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met kenmerk TK-30475745-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30475745-02;
2. De Reactienota zienswijzen voorkeursrecht Noordpoort (bijlage 6) vast te stellen.

Inleiding:
In Nederland is de vraag naar woningen groot. Dit geldt ook voor Meppel en daarom willen uw raad en het college zich inzetten om deze grote maatschappelijke opgave aan te pakken. Met de 'Visie op de fysieke leefomgeving' (2021) en met de 'Bouwstenennotitie Wonen' (2022) heeft de raad ambitie uitgesproken om fors woningen bij te bouwen. Daarvoor is op zeer korte termijn slechts een enkele locatie geschikt. Eén van deze locaties is het Transformatiegebied Noordpoort. Dat is een belangrijke inbreidingslocatie voor de grote woningbouwopgave in Meppel. Om de woningbouw aan te jagen heeft Meppel subsidieaanvragen bij het Rijk ingediend. Deze subsidies zijn beschikbaar gesteld aan Meppel.

In Noordpoort heeft uw raad als doel om relatief veel woningen te bouwen op een beperkte oppervlakte. Daardoor zal het gebied een stedelijk karakter krijgen. Daarnaast moet een deel betaalbare woningen zijn. Ook is een goede ruimtelijke kwaliteit nadrukkelijk een ambitie. Om deze opgaven en ambities te kunnen realiseren is regie nodig. Om regie en grip op de herontwikkeling van Noordpoort in handen te krijgen, maar ook om speculatie tegen te gaan, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Hierdoor kan het college ervoor zorgen dat de door uw raad gestelde ambities zoveel als mogelijk gehaald worden. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling sneller tot stand kan komen, tegen waarschijnlijk lagere maatschappelijke kosten.
De voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad betreft een zogeheten ‘vervroegd voorkeursrecht’ en geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Indien binnen deze periode een wijziging van het omgevingsplan gemeente Meppel wordt vastgesteld, waarin aan de betreffende gronden een van het bestaande gebruik afwijkende functie wordt toegedeeld respectievelijk wordt toegekend, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel
Regie en grip krijgen en houden op de ontwikkelingen in Noordpoort om de gestelde opgaven en ambities te behalen.

Argumenten
1.1 Vestiging van voorkeursrecht voldoet aan alle wettelijke vereisten
Voor de vestiging van een voorkeursrecht gelden twee formele vereisten: aan de betrokken gronden moet een niet-agrarische functie worden toegedacht en het huidige, feitelijke gebruik van die gronden moet afwijken van die toegedachte functie. Voorts mag gedurende een termijn van twee jaar voorafgaand aan de voorkeursrechtbeschikking door hetzelfde bestuursorgaan geen voorkeursrecht op dezelfde grondslag gevestigd zijn geweest. Het huidige gebruik van de betreffende percelen is voor een klein deel wonen en voor het overige voornamelijk bedrijventerrein. Het huidige gebruik is blijkens het tijdelijke deel van het omgevingsplan dat betrekking heeft op dit Transformatiegebied Noordpoort, grotendeels dienovereenkomstig. Verder vigeert voor het betreffende gebied de omgevingsvisie 'Structuurvisie Meppel 2030, Duurzaam Verbinden', vastgesteld op 7 november 2013. In deze structuurvisie is nog geen rekening gehouden met de nu in het gebied voorziene ontwikkelingen.

Aan de gronden die bij deze voorkeursrechtbeschikking zijn betrokken, worden binnen het Transformatiegebied Noordpoort de functies verkeer, wonen, lichte bedrijvigheid, recreatie en groen toegedacht. Alle toegedachte functies zijn niet-agrarisch en moeten nog nader worden uitgewerkt. Verder is gedurende de afgelopen twee jaar door het college niet eerder een voorkeursrecht op de thans aan te wijzen gronden gevestigd. Daarmee is voldaan aan alle formele vereisten om een voorkeursrecht te vestigen.

1.2 Vrije vervreemding van de gronden zou het beoogde doel kunnen frustreren
Indien geen voorkeursrecht zou worden gevestigd, zouden de grondeigenaren in het gebied hun gronden vrijelijk aan derden kunnen vervreemden. Dat zou de beoogde gebiedsontwikkeling in verschillende opzichten kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

1.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt
Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een eerste recht van koop van de nog niet door haar verworven percelen in het plangebied. Op het moment dat de eigenaar van een met een voorkeursrecht belast perceel het voornemen heeft opgevat om dat te verkopen ('vervreemden'), moet hij dat perceel eerst aan de gemeente te koop aanbieden. De gemeente heeft vervolgens de keuze om op die aanbieding in te gaan dan wel ervan af te zien, waarna de grondeigenaar vrij is om zijn/haar grond aan elke partij te verkopen. Dat betekent dat vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht de gemeente niet verplicht de grond te kopen en elke grondaankoop een autonome

beslissing is. Het vestigen van een voorkeursrecht brengt de gemeente dus in een voorrangspositie ten opzichte van eventuele andere koopgegadigden. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

1.4 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelings-proces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument

Door het vestigen van een voorkeursrecht kunnen ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) worden voorkomen. Doordat de gemeente als eerste in de gelegenheid is om aan te kopen, kan zij zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

1.5 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de locatie. De gevolgen van de vestiging van een voorkeursrecht zijn voor de betrokken eigenaren niet onevenredig in verhouding tot het met de vestiging te dienen algemene belang.

Kanttekeningen

1.1 Meer actief grondbeleid

Conform de nota grondbeleid voert de gemeente in zijn algemeenheid een proactief faciliterend grondbeleid. Proactief door actief te stimuleren om ontwikkelingen te realiseren en faciliterend door de gemeentelijke rol te beperken tot haar kerntaken en risico's te beperken. In dit geval vraagt de situatie om met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen in Transformatiegebied Noordpoort een meer actief grondbeleid te kunnen voeren en daarmee de maximale regie te houden over de gebieds-ontwikkeling.

1.2 Afname op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden

Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om aan haar aangeboden gronden te verwerven, verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden. Hierbij kan echter worden vermeld dat blijkens de jurisprudentie bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht. Bovendien is het risico ook in financiële zin beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

1.3 Naleving termijnen

Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering fatale termijnen zijn. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan heeft dat tot gevolg dat de grond-eigenaar gedurende drie jaar vrij is om de gronden aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende gronden rusten.

1.4 Niet vestigen voorkeursrecht kan herontwikkeling frustreren

Indien het voorkeursrecht niet wordt bestendigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie door de gemeente over de herontwikkeling kunnen frustreren. Ook kan zich dan grondspeculatie voordoen, wat tot prijsopdrijving kan leiden en waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt bemoeilijkt.

Integrale afstemming

- Teammanager, Ruimte & Initiatief
- Accountmanager, Economie & Regio
- Adviseur Financiën, Financiën & Belastingen
- Juridisch beleidsadviseur, Team Advies
- Adviseur Vastgoed & Grondzaken, Economie en Regio
- Regisseur Fysiek Domein, Ruimte & Initiatief
- Planeconoom, Economie en Regio

Financiën

De kosten voor het voorbereiden van het vestigen van een voorkeursrecht komen ten laste van het voorbereidingskrediet transformatiegebied Noordpoort (budget 71798). In lijn met de nota grondbeleid is in de begroting geen krediet opgenomen voor strategische grondaankopen. Indien een aankoop zich voordoet wordt de raad via een separaat raadsvoorstel gevraagd het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Dit kan middels een separate aanvraag, of een herziening van de grondexploitatie.

Effecten overige programma's

Het voorkeursrecht is een kans voor meerdere gemeentelijke programma's, zoals het Programma Verkeer (efficiëntere verbindingen en betere verkeersdoorstroming); Versnellingsopgave woningbouw en verbetering infrastructuur past in de verstedelijkingsstrategie; Duurzaamheid.

Communicatie

Communicatie vindt volgens de wettelijke eisen plaats, daarnaast communiceert de gemeente rond dit besluit persoonlijk en proactief met belanghebbenden.

Uitvoering

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigenaren en de beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Bijgevoegd zijn hiervoor: 4. Model bekendmakingsbrief belang-hebbenden met bijlage.

Inschrijving van het voorkeursrecht/inwerkingtreding/terinzagelegging

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze.
Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst voor de publicatie in het Gemeenteblad.

Bezwaar

De voorkeursrechtbeschikking van de raad tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken, aanvangende op de dag na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van de raad aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt. Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 2 juli 2024 worden tevens geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Uitvoering

Het proces dat wordt doorlopen na het raadsbesluit voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursecht ziet er als volgt uit:

- verzending aangetekende bekendmakingsbrieven aan eigenaren/beperkt gerechtigden;
- inschrijving voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster;
- kennisgeving in het Gemeenteblad van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken;
- ter visie leggen van de voorkeursrechtbeschikking, fysiek en elektronisch, met bijbehorende stukken en mogelijkheid tot indienen bezwaar (zes weken)
- planvorming gebied: binnen drie jaar na datum raadsbesluit zal een omgevingsplan voor het gebied worden vastgesteld.

Effecten op pijlers duurzaamheid

Zoals onder 'Effecten overige programma's' aangegeven biedt het voorkeursrecht een kans voor meerdere gemeentelijke programma's, waaronder duurzaamheid.

Bijlagen

1. Perceelslijst PL-30475745-02
2. Kadastrale tekening TK-30475745-02
3. Publicatie Gemeenteblad
4. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden met bijlage
5. Raadsbesluit
6. Reactienota zienswijzen voorkeursrecht Noordpoort

Burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein C. Bijl