Voorstel raad

Nummer

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder
M. Versteeg

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
8 juni 2023	16 mei 2023

Onderwerp
Voorkeursrecht percelen nabij Randweg Anna Paulowna

Kern van het voorstel
Het college heeft onlangs een besluit genomen om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op gronden met de bestemming agrarisch en sport bij de Randweg in Anna Paulowna. Op deze wijze komen we in de positie om percelen grond te verkrijgen die voor de verhuizing van de sportvelden kunnen worden ingezet. De huidige sportvelden kunnen worden benut voor woningbouw. Het is een strategisch zeer belangrijke locatie en met het vestigen van een voorkeursrecht verstevigen we onze positie. We voorkomen hier namelijk mee dat er met de gronden gespeculeerd gaat worden waardoor het verplaatsen van de sportvelden moeilijk haalbaar wordt.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. op basis van artikel 2 jo. artikel 5 van de Wvg over te gaan tot aanwijzing, als gronden waarop artikelen 10 tot en met 15, en 24 tot en met 26 van de Wvg van toepassing zijn, van de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende kadastrale overzicht en percelenlijst, waarop is vermeld van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en naam en vestigingsplaats van de eigenaar volgens de registers van het Kadaster op 21-3-2023; 2. dat aan de hiervoor bedoelde percelen een niet-agrarische functie wordt toegedacht terwijl het gebruik van de gronden afwijkt van de toegedachte bestemming;

3. dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en in te schrijven in het gemeentelijke beperkingen register (WKPB), en de eigenaar en belanghebbenden per brief in kennis te stellen van de procedurele en materiële rechtsgevolgen;
4. dat dit besluit niet eerder openbaar is dan na de publicatie ervan in het Gemeenteblad;
5. dat de vervaldatum van het voorkeursrecht 3 jaar na publicatie in het Gemeenteblad is;
6. te vermelden dat op de percelen zoals opgenomen in de perceellijst niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd;
7. dat de voorkeursrechtbeschikking in werking treedt op het tijdstip van bekendmaking.

Wettelijke grondslag
Artikel 2 jo. artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeente

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 juni 2023. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Anna Paulowna is een van de vier woonkernen waar we woningbouw willen stimuleren. Aan de Randweg doet zich daarvoor nu een kans voor. De huidige sporthal Veerburg voldoet verder niet meer aan de vereisten en een nieuwe sporthal is onvermijdelijk. Idee was nieuwbouw inpassen op een locatie op de huidige sportvelden. Alleen hier nieuwbouw realiseren zou niet tot een optimaal resultaat leiden. Daarnaast zijn er in het dorp Anna Paulowna vrijwel geen geschikte inbreidingslocaties meer voor woningbouw. Door de sportvelden te verplaatsen naar de overkant van de Randweg ontstaat er de mogelijkheid om op de percelen van de huidige sportvelden woningbouw te realiseren. Hierdoor ontstaat een win-winsituatie. De sportvelden en sporthal kunnen optimaal gesitueerd worden op de percelen waar deze mogelijk naar toe worden verplaatst. Terwijl hiermee ook een inbreidingslocatie vrij komt voor woningbouw. Omdat de percelen waar we de sportvelden naartoe willen verplaatsen niet ons eigendom zijn en we speculatie willen voorkomen, verzoeken we de bekrachtiging van de vestiging van het voorkeursrecht

gemeenten. We kunnen dit doen omdat de beoogde bestemming die wij hebben toegedacht aan de percelen sport is en het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. Het huidige gebruik is namelijk agrarisch. Ook niet alle percelen bij de huidige sportvelden hebben we in ons eigendom. Om het woningbouwplan te kunnen realiseren nemen we dit perceel ook mee in de vestiging van het voorkeursrecht. De huidige bestemming van dit perceel is sport en de toegedachte bestemming is wonen.

Omdat de huidige sportvelden betrokken zijn bij deze ontwikkeling nemen we de sportverengingen de komende tijd mee in het verdere verloop van het proces. Doel is om afspraken vast te gaan leggen in een intentieovereenkomst.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Optimale benutting van de beschikbare schaarse ruimte doordat we de sportvelden kunnen verplaatsen met behulp van het vestigen van een Wvg en waardoor de percelen die vrijkomen kunnen worden ingezet voor woningbouw.

Motivering per voorgesteld besluit
In de omgevingsvisie staat beschreven dat wij als gemeente zorg dragen voor een goede landschappelijke inpassing en ontwikkeling plus dat wij staan voor ruimtelijke kwaliteit. Verder staat er in de Woonvisie dat wij woningbouw vooral willen ontwikkelen in een van de vier hoofdkernen waar Anna Paulowna er één van is. Ook is er sprake van nabijheid van een OV-knooppunt. Door het vestigen van een voorkeursrecht gemeente op deze strategische gronden komen we in een betere positie om deze ambities te verwezenlijken. De gronden waarop we het voorkeursrecht vestigen hebben nu een agrarische of sport bestemming. Voor de grond met nu agrarische bestemming is een sportbestemming beoogd en voor de grond met nu een sportbestemming is een woonbestemming beoogd, dit past niet in het vigerend bestemmingsplan. Door de sportbestemming naar deze agrarische grond te verplaatsen is het mogelijk om op de huidige sportbestemming woningbouw te ontwikkelen. De huidige sportbestemming valt binnen bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij onze omgevingsvisie en onze woonvisie. Een uitgangspunt in onze omgevingsvisie is ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Het verplaatsen van de sportbestemming naar agrarische grond wordt landschappelijk beter inpasbaar geacht dan het realiseren van een nieuwe woonwijk buiten bestaand stedelijk gebied. Ook zorgt dit voor meer ruimtelijke kwaliteit, woningen betreffen een gevoelige functie en het is ruimtelijk beter inpasbaar om de sport naar het zuiden te verplaatsen. Zodat de sport niet opgesloten wordt door woningbouw. Vanuit het Rijk wordt aangestuurd op woningbouw gelet op het grote woningtekort in Nederland. De gemeente heeft met het ministerie en de provincie hierover afspraken

gemaakt in de Woondeal 2.0. Woningbouw voor deze locatie is regionaal afgestemd en voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt. In onze woonvisie hebben wij kaders opgesteld waar wij op sturen als het gaat om woningbouw. Zo zetten wij in op woningbouw in onze hoofdkernen, Anna Paulowna is één van onze hoofdkernen. Om in de woningbehoefte te voorzien willen we eerst binnen de kern bouwen, met deze ontwikkeling voorzien wij in de gewenste inbreiding. Op de overige inbreilocaties in Anna Paulowna is al sprake van woningbouwontwikkeling. We willen deze plannen realiseren door het wijzigen van het bestemmingsplan.

Het gaat om planologisch strategische grond en het vestigen van een voorkeursrecht kan de positie van de gemeente versterken om de hiervoor benoemde en vastgestelde doelen te behalen. Daarnaast gaat het mogelijke speculatie tegen waardoor de hierboven beschreven maatschappelijke doelen in gevaar komen of veel lastiger zijn te realiseren. Ten slotte brengt het rust in de onderhandelingen, wetende dat de eigenaar van de percelen eerst met de gemeente in gesprek moet over een eventuele verkoop. De rust in de onderhandelingen is nodig omdat wij minder slagvaardig zijn dan marktpartijen, er moet altijd een proces worden doorlopen richting besluitvorming gemeenteraad.

Het op basis van artikel 6 Wvg door het college gevestigde voorlopige voorkeursrecht heeft een werkingsduur van drie maanden. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is binnen drie maanden een raadsbesluit nodig, waarin de raad de gronden aanwijst op grond van artikel 2 Wvg juncto artikel 5 Wvg.

Zienswijze

Na het collegebesluit van 21 maart 2023 was er vier weken lang gelegenheid tot het indienen van een zienswijze. Van deze mogelijkheid is door geen van de belanghebbenden gebruik gemaakt. Er zijn dus geen zienswijzen die kunnen worden meegenomen in de belangenafweging door de raad ten aanzien van het besluit om het vestigen van het voorkeursrecht te bekrachtigen.

Belangenafweging

Voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht door het college en daarna de gemeenteraad, is het noodzakelijk om een zorgvuldige belangenafweging te maken. Het belang van de gemeente is dat we een strategische grondpositie mogelijk willen verwerven en daarvoor tijd nodig hebben om dit zorgvuldig af te wegen. Het vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente gelegenheid om deze afweging te maken. Verder is het van belang voor de gemeente dat er wordt voorkomen dat er prijsopdrijving dan wel speculatie plaats gaat vinden. Naast het gemeentelijk belang is er ook een regionaal belang dat met de vestiging van het voorkeursrecht is gediend. Namelijk het bewerkstelligen van het bevorderen van woningbouw op de

locatie van de huidige sportvelden. Dit algemene belang is afgewogen tegen de belangen van de individuele eigenaren. De gevolgen van het vestigen van het voorkeursrecht voor die individuele eigenaren vallen mee omdat de gemeente, net als een marktpartij, een marktconforme prijs zal betalen.

Tenslotte heeft de wetgever, bij de totstandkoming van de Wvg, het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang al afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Hierdoor behoeft het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging te worden betrokken. Verder maakt dit wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. De eigenaar blijft bevoegd zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde ontvangt, hetzij aan een derde, zodra de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming te verwezenlijken. Van belang is verder dat de Wvg de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt of verleent hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter.

Het algemeen belang weegt in dit geval zwaarder dan de belangen van de individuele belangen.

Gevolgen

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren en andere rechthebbenden op de aangewezen gronden, wanneer deze die gronden respectievelijk erop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Hollands Kroon te koop moeten aanbieden. De eigenaren en de rechthebbenden op beperkte rechten ontvangen na uw besluit, één dezer dagen afzonderlijk bij aangetekende brief bericht over de inhoud van het besluit en de gevolgen hiervan.

Koop

In het geval dat de grond wordt aangeboden aan de gemeente en er een gunstig onderhandelingsresultaat is, wordt de gemeenteraad een raadsvoorstel voorgelegd ter besluitvorming om het hiervoor benodigde geld beschikbaar te stellen. In dit raadsvoorstel wordt verder ingegaan op de strategische waarde van de percelen, de plannen en overige informatie die van belang is.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
We zijn momenteel in goed gesprek met de eigenaren van de percelen waarop het voorlopige voorkeursrecht reeds is gevestigd. Daarnaast staat er bezwaar – en beroep open tegen het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht.

Alternatieven (incl. argumenten)
Geen voorkeursrecht vestigen en met de landeigenaren in gesprek gaan over een eventuele aankoop van de percelen. De eigenaar kan de grond dan ook nog aan een marktpartij verkopen wat prijsopdrijvend kan werken. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat we ons maatschappelijk doel (sportcomplex en woningbouw) niet halen.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting:	

Communicatie
Communicatie gaat conform de vormvereisten van het vestigen van een voorkeursrecht. De bekendmaking van het voorgaande besluit tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht hebben we toegelicht aan alle eigenaren in een gesprek aan de keukentafel. Ook als de raad instemt met de bekrachtiging van het voorkeursrecht worden de eigenaren eerst mondeling op de hoogte gesteld. Zij weten inmiddels al dat de raad dit raadsvoorstel krijgt voorgelegd. De eigenaren en andere belanghebbenden worden uiteindelijk ook formeel op de hoogte gesteld per brief waarin conform de vormvereisten bekend wordt gemaakt waar het precies omgaat. Tenslotte wordt het besluit tot bekrachtiging van de vestiging van het voorkeursrecht gepubliceerd op de website van de gemeente en het Gemeenteblad en ingeschreven in het Kadaster.

Bijlagen
1. Kadastrale overzichtskaart perceel 2. Kadastrale percelenlijst 3. Publicatie tekst Gemeenteblad