Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Voorkeursrecht locatie Heino Noordwest
Zaaknummer	8824-2024
B&W vergadering	6 februari 2024
Integrale advisering	Jolande de Vries (extern), Jos Strijtveen (planeconomie), Marlon Hallink (grondzaken), Francisca Holtman (gebiedsontwikkeling)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Marlon Hallink-Volkerink en Jos Strijtveen

Bestuurssamenvatting

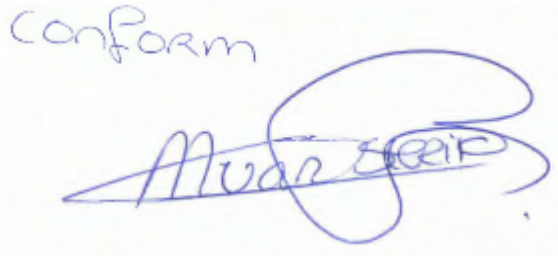
De komende jaren is er om aan de lokale en regionale behoefte te voldoen behoefte aan nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de gemeente Raalte. Om daaraan invulling te geven is op 17 februari 2023 de bestuursopdracht Groei vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in een visie op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen Raalte en Heino, opgesteld door RUIMTEVOLK. Deze visie geeft inzicht in alle mogelijke en wenselijke ontwikkelingslocaties binnen de kernen Raalte en Heino. De visie wordt op 6 februari 2024 voorgelegd aan uw college, waarna de visie ook aan de raad voor kennisgeving wordt aangeboden. Voor een aantal locaties zien we een noodzakelijke en snelle realisatie voor ons. Het gaat dan om de locaties Spoorzone in Raalte, Raalte Noord en Heino Noordwest. Om als gemeente ruimte te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen, de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen en het gewenste woningbouwprogramma met particulier opdrachtgeverschap, sociale woningbouw en betaalbare woningbouw te kunnen realiseren is het voorstel om een voorkeursrecht te vestigen op deze drie locaties. In dit voorstel stellen wij voor een voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de woningbouwlocatie Heino Noordwest. Deze locatie ligt naast de Molenwijk.

Beslispunten

1. Op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal 3 maanden. Het betreft gronden gelegen aan de Molenweg te Heino zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 1 opgenomen kadastrale tekening en op de bij dit besluit als bijlage 2 opgenomen perceelslijst;
2. Gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure, de vereiste spoed en het beoogde doel, de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten;
3. Het (concept)raadsvoorstel (inclusief het conceptraadsbesluit) met betrekking tot de vestiging van een voorkeursrecht door de raad van de onder beslispunt 1 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet per 8 februari 2024 gedurende vier weken ter inzage te leggen en gelegenheid te bieden tot het indienen van zienswijzen;
4. De gemeenteraad op 7 februari 2024 (na het informeren van de belanghebbenden) te informeren over het besluit tot (voorlopige) vestiging door middel van de bijgevoegde raadsbrief en te verzoeken om de behandeling van het voorkeursrecht uiterlijk 25 april 2024 te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering;
5. Dit besluit in te schrijven in de openbare registers en bekend te maken in het Gemeenteblad alsmede de eigenaren en belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.

6. Op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op dit voorstel inclusief bijlagen en deze geheimhouding de dag na inschrijving in de openbare registers te beëindigen.

Besluit



Inleiding

De gemeente Raalte staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte. Ook is er behoefte aan nieuwe werklocaties. In de Omgevingsvisie Raalte 2040 en in het coalitieakkoord 2022-2026 heeft de gemeente Raalte de ambitie uitgesproken om actief bij te dragen aan het oplossen van de woningschaarste. Eind 2022 is begonnen met een verkenning voor nieuwe woningbouwlocaties en locaties voor nieuwe bedrijventerreinen. Deze is vastgelegd in het document "Groeibeelden Raalte en Heino, Ontwikkelstrategie voor toekomstbestendige kernen". Dit document is ter kennisname aan u aangeboden.

In het document "Groeibeelden" zijn diverse grotere en kleinere locaties opgenomen waar we kansen zien voor herontwikkeling voor woningbouw, gemengd gebied en werkgelegenheid. De locatie Heino Noordwest is beoordeeld als een kansrijk gebied voor een uitleglocatie van woningbouw. In het gebied Heino Noordwest past een ontwikkeling van 310-415 woningen. Het gebied heeft nu een hoofdzakelijk agrarisch gebruik en er zijn verschillende eigenaren met percelen in het gebied. Het woningtekort is op dit moment nijpend, waardoor we tot snelle realisatie willen komen van een aantal gebieden waar we woningbouw voorzien. Eén van deze gebieden is Heino Noordwest.

Om de regie op de functiewijziging te behouden en de ontwikkeling van de locatie voortvarend en in samenhang op te pakken, is het nodig om grip te krijgen op de gronden. Om de grip op de ontwikkeling te versterken kan de gemeente onder andere gebruik maken van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet (voorheen Wet voorkeursrecht gemeenten). Deze regeling heeft als doel de gemeente een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt door het instellen van een eerste recht van koop. Daarnaast voorkomt een eerste recht van koop verkopen aan derden die de woningbouwontwikkeling kunnen belemmeren of frustreren.

In dit voorstel stellen wij voor om een voorkeursrecht op grond van artikel 9.2 Omgevingswet te vestigen op de locatie Heino Noordwest.

Ook in Raalte zien we twee locaties waar we voor de ontwikkeling de grip/regie willen versterken. Het gaat om de locaties Spoorzone en Raalte Noord. Voor deze twee locaties wordt u in een afzonderlijk voorstel ook voorgesteld om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen.

Beoogd effect

Door het vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 Bescherming van de voorgenomen ontwikkeling

Om te voorkomen dat de ontwikkeling van de locatie stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt, wordt u verzocht om op de gronden een voorlopig voorkeursrecht te vestigen en wordt de raad voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht definitief in te zetten.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht krijgt de gemeente de grip op de ontwikkeling. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt.
Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven, en ook de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving wordt versterkt.

1.2 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht.
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten komen te vervallen. Het voorkeursrecht vindt nu haar grondslag in de Omgevingswet.

De gemeente is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen indien voldaan wordt aan twee criteria:
1. Indien de gronden deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht of gegeven, en;
2. Het gebruik van de gronden afwijkt van die toebedachte functie.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit het omgevingsplan (ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub a Omgevingswet) of uit een omgevingsvisie (ingevolge artikel 9.1. lid 1 sub b Omgevingswet). Op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een omgevingsplan of omgevingsvisie worden genomen. In dat geval moet in het vestigingsbesluit aan de betrokken gronden een niet-agrarische functie worden toegedacht, waarbij het gebruikt afwijkt van het huidige omgevingsplan. Intensiever of beter gebruik geldt ook criteria voor een afwijkende toegedachte functie.

Met ingang van 1 januari 2024 en de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen binnen de gemeente onderdeel geworden van het Omgevingsplan. De gronden in Heino hebben de functies ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’. In het Omgevingsplan is nog niet de toekomstige functie opgenomen. Daarom is het Omgevingsplan geen grondslag voor een voorkeursrecht.

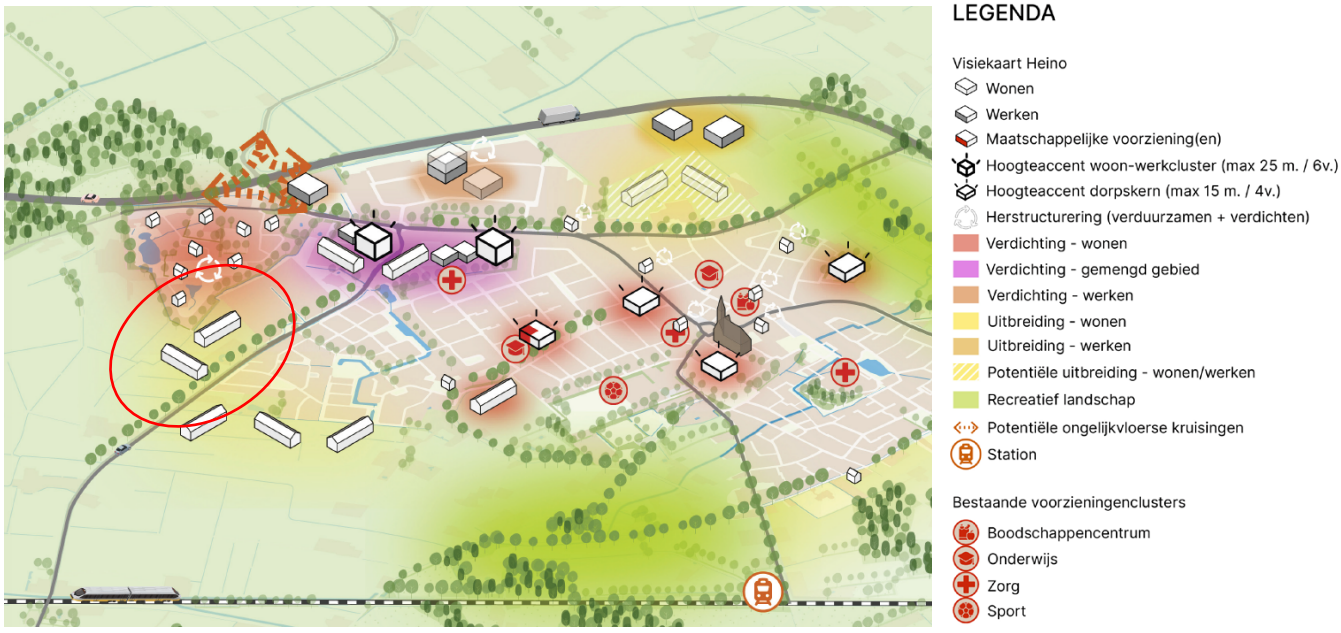
In de vastgestelde Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 zijn beleidskaders gegeven voor de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid. De uitwerking van het ruimtelijk beleid naar herontwikkelingslocaties wordt in de Omgevingsvisie nog niet gemaakt. De Omgevingsvisie is daarom niet voldoende concreet om als grondslag voor het voorkeursrecht te dienen.

Daarom zal de vestiging van het voorkeursrecht door de raad moeten plaatsvinden op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. In dat geval moet in de beschikking tot vestigen van het voorkeursrecht de onderbouwing worden opgenomen.

U heeft het document “Groeibeelden” vastgesteld. Voor Heino voorziet dit document in een aantal ontwikkelingen. Eén van deze ontwikkelingen is Heino Noordwest. Heino Noordwest betreft een relatief groot gebied (grofweg deellocatie Molenweg en de locatie grenzend aan het huidige Kiezenbos). De verwachting is dat er, naast de

bestaande plannen en nieuwe inbreidingslocaties, in Heino onvoldoende vraag is om het gehele gebied Heino Noordwest als uitbreidingslocaties aan te wijzen. Daarom focust de gemeente zich op dit moment op het deelgebied Molenweg. Hiermee gaan we verder op de in 2019 gekozen uitbreidingsrichting van Heino aan de Molenweg en ronden we deze af.

In Heino zijn in de Groeibeelden ook andere locaties aangegeven. De Groeibeelden geven een overzicht van de mogelijke en wenselijke ontwikkelingslocaties binnen de kern. Dat wil echter niet zeggen dat alle locaties ook daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen. Welke locaties prioriteit hebben bij de herontwikkeling zal worden bepaald bij de herziening van de Omgevingsvisie. Voor Heino Noordwest staat echter op voorhand vast dat deze locatie kan voorzien in een groot deel van de woningbehoefte en dat die voorziet in het afronden van een reeds bestaande woningbouwontwikkeling. In verband met de woningbouwbehoefte en de wens om aan de autonome vraag naar woningen te voldoen kiezen we er voor om vooruitlopend op de verdere discussie in de Omgevingsvisie alvast aan de slag te gaan met deze locatie en daar ook een voorkeursrecht voor te vestigen. Voor deze locatie voorziet de gemeente in een actievere grondpolitiek waarbij een voorkeursrecht kan helpen.



Visiekaart Heino uit document "Groeibeelden" met indicatieve aanduiding Heino Noordwest

In Heino Noordwest voorziet de gemeente een ontwikkeling van 310-415 woningen. Er is plaats voor zowel woningen voor kleinere 1-2 persoonshuishoudens, maar ook voor grondgebonden woningtypen en ruimere woningen.

Het gebied is overwegend agrarisch, met uitzondering van één woonbestemming op een redelijk groot perceel. Voor de agrarische percelen is sowieso sprake van een andere functie. Voor de woonbestemming is nog niet bekend of deze kan worden ingepast. Vooralsnog verwachten wij dat deze niet op de huidige wijze kan worden ingepast in de nieuwe woonwijk. Daarom is ook daar sprake van een afwijkend gebruik en zullen de gronden beter en intensiever worden gebruikt. Hiermee wordt voldaan aan de criteria voor het afwijkende gebruik. De gemeente zal naar verwachting de Omgevingsvisie herzien en daarna een nieuw omgevingsplan voorbereiden voor dit gebied.

Nu er aan de gronden een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het gebruik van de gronden afwijkt van die toegedachte functie wordt er voldaan aan beide criteria. Daarom zal aan de gemeenteraad worden voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet.

1.3 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden.

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Als de eigenaar wil verkopen, zal hij het perceel eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente is echter gehouden het perceel aan te kopen tegen de marktwaarde. Hierdoor is er voor de eigenaar geen sprake van een financieel nadeel door het voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die onder het voorkeursrecht vallen. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat het voorkeursrecht eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat het voorkeursrecht een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Omgevingswet.

2.1 Er hoeft geen toepassing te worden gegeven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht.

Vooruitlopend op elke beschikking moet het college de belanghebbenden bij deze beschikking in de gelegenheid stellen hun zienswijze te geven. Dit is geregeld in artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als er in dit geval voor wordt gekozen om ook gebruik te maken van deze voorafgaande in kennis stelling, kan dit het doel van het besluit ondermijnen. In artikel 4:11, onder c Awb is bepaald dat het bestuursorgaan deze voorafgaande in kennis stelling achterwege kan laten als het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende niet reeds tevoren hierover in kennis is gesteld. Dat is zeker het geval bij een voorkeursrecht. Als de eigenaar al vooruitlopend op de inwerkingtreding van het besluit kennis neemt van het besluit, kan zij ervoor kiezen om alvast te verkopen. Dat willen we voorkomen.
Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van de procedure wordt daarom geadviseerd geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure) op basis van artikel 4:11, onder c van de Awb.

3.1 Zienswijzenprocedure voor het raadsvoorstel

Als eenmaal het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd, gaat artikel 4:11, onder c Awb niet meer op. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen daarom op basis van het ontwerpraadsvoorstel een zienswijze indienen. Het als bijlage 3 opgenomen ontwerpraadsvoorstel wordt derhalve gedurende 4 weken ter inzage gelegd. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden worden in de brief waarin zij worden geïnformeerd over het voorkeursrecht op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Ook wordt deze mogelijkheid opgenomen in de publicatie in het Gemeenteblad.

4.1 Vestiging voorkeursrecht door de gemeenteraad.

De Omgevingswet geeft de gemeente de mogelijkheid om vooruitlopend op een besluit van de raad reeds een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Het besluit van het college op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet heeft

ingevolge artikel 9.1 lid 3 Omgevingswet een geldingsduur van drie maanden. Na deze drie maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Om het voorkeursrecht te behouden moet de gemeenteraad binnen deze termijn besluiten het voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Door vestiging door de raad op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet, geldt het voorkeursrecht in beginsel voor de duur van drie jaar. Wij gaan er vanuit dat binnen deze drie jaar een herziening van de Omgevingsvisie is vastgesteld. Om het voorkeursrecht te behouden moet er binnen drie jaar na vaststelling van de Omgevingsvisie een omgevingsplan worden vastgesteld. Gebeurt dit, dan zal het voorkeursrecht van rechtswege met vijf jaar (na inwerkingtreding van het omgevingsplan) worden verlengd. Deze termijn kan eenmaal met vijf jaar worden verlengd. Gebeurt het vaststellen van een herziening van de Omgevingsvisie of het omgevingsplan niet binnen de gestelde termijnen, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het op grond van artikel 9.3 lid 1 Omgevingswet niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.

5.1 De wettelijke bekendmakingsvereisten moeten in acht worden genomen

Het voorkeursrecht treedt in werking als de beschikking is ingeschreven in de openbare registers (Kadaster). Direct na uw besluitvorming zullen wij de beschikking inschrijven.

Op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet moet het bestuursorgaan de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking publiceren in het Gemeenteblad door middel van een kennisgeving. De in het vestigingsbesluit vermelde eigenaren en zakelijk gerechtigden krijgen samen met de mededeling van het vestigen van het (voorlopige) voorkeursrecht een afschrift van het besluit en een uittreksel met voor de eigenaar of beperkt gerechtigden van belang zijnde gegevens.

6.1 Voorliggend voorstel kan openbaar worden nadat voorliggend besluit rechtskracht heeft gekregen.

Totdat het voorkeursrecht is ingeschreven, moet de beschikking niet openbaar worden gemaakt. Dit om te voorkomen dat er nog transacties plaatsvinden. Daarom geldt op deze beschikking een geheimhouding op grond van artikel 87 Gemeentewet totdat de inschrijving heeft plaatsgevonden. Na het openbaar worden, kan ook het besluit worden toegevoegd aan de openbare besluitenlijst zodat het opvraagbaar is.

Duurzaamheid

Met het vestigen van het voorkeursrecht willen we zorgvuldig met de ruimte en nieuwe ontwikkelingen omgaan.

Kanttekeningen

1.1 Het besluit heeft gevolgen voor de eigenaren.

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Deze zijn opgenomen in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 van de Omgevingswet.

1.2 Het voorkeursrecht biedt geen garantie.

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk

door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

1.3 Niet betrokken in vestiging maar wel een samenhangend geheel.
Op grond van artikel 9.12 lid 2 Omgevingswet kan een eigenaar waarvan zijn onroerend goed maar gedeeltelijk in de vestiging is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt. Op grond van artikel 9.12 lid 3 Omgevingswet kan de eigenaar ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerend zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd. In dat geval zal het college moeten beslissen of zij ingaan op deze aanbieding.

2.1 Het vestigen van het voorkeursrecht vraagt inzet van de ambtelijke organisatie.
Het vestigen van een voorkeursrecht gaat gepaard met administratieve en communicatieve lasten. Het vergt tijd, middelen en expertise om grondtransacties en onderhandelingen uit te voeren.

Financiën en Fiscale aspecten

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht op zich. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestendiging van de vestiging. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente. Zodra een dergelijke formele aanbieding wordt gedaan, dient het college een besluit te nemen of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.
De verwervingskosten zullen te zijner tijd onderdeel uit gaan maken van de grondexploitatie. Deze zal separaat aan de raad aangeboden worden. Eventuele risico's worden afgedekt via de algemene reserve grondexploitaties.
Omdat de ontwikkeling van de locaties zich afspeelt binnen het grondbedrijf, heeft dit geen directe gevolgen voor de algemene dienst. Daarmee raken we niet de lopende begroting.

Voor de financiering van aankopen zullen de eigen middelen niet toereikend zijn, waardoor meerdere geldleningen afgesloten zullen moeten worden. De voorkeur gaat uit naar projectfinanciering, zodat de algemene dienst niet belast wordt met mogelijk hogere rentekosten.
Bij alle te ontwikkelen gebieden is het uitgangspunt een financieel verantwoorde grondexploitatie.

Vervolg

<u>Procedure voorkeursrecht</u>
De voorlopige vestiging geldt voor de duur van maximaal 3 maanden. Binnen die 3 maanden dient de gemeenteraad het besluit van het voorkeursrecht te bekrachtigen, anders zal het voorkeursrecht van rechtswege vervallen. Als het college positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Het besluit is vertrouwelijk totdat het voorkeursrecht in werking is getreden;
- Na vestiging volgt publicatie en inschrijving in de openbare registers op 6 februari 2024, het voorkeursrecht is na inschrijving in de openbare registers in werking getreden;
- Na de inwerkingtreding informeren we de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief en we bieden de brief persoonlijk aan;
- We informeren de raad met een raadsinformatiebrief;
- Terinzagelegging collegebesluit, (concept)raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen vanaf 8 februari 2024 tot en met 20 maart 2024 (6 weken);
- Zienswijzenperiode start op 8 februari 2024 tot en met 6 maart 2024 (4 weken);
- Behandeling (reactie op) zienswijzen en concept raadsvoorstel- en besluit in college eind maart 2024;
- De behandeling door de gemeenteraad staat geagendeerd voor 25 april 2024.

<u>Rechtsbescherming; zienswijzen en bezwaren</u>

Tegelijk met het besluit van het college wordt een voorstel gedaan aan de raad op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Vanaf het moment van inwerkingtreding, is het voor rechthebbenden mogelijk om een zienswijze in te dienen op het te nemen raadsbesluit, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de kennisgeving aan rechthebbenden over de vestiging worden zij hierover geïnformeerd. Aan rechthebbenden wordt een termijn gesteld van vier weken, om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden ten tijde van de besluitvorming.
Eigenaren hebben na de voorlopige vestiging door het college en de definitieve vestiging door de raad de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Deze bezwaarschriften worden gebundeld behandeld. Artikel 16.32c lid 1 Omgevingswet bepaalt dat in het geval er bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit van het college tot voorlopige vestiging, dit bezwaar en beroep na bestendiging door de gemeenteraad tevens wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Privacy
Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven.
Bij het besluit is een lijst met de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website en in iBabs, worden de namen en voorletters van natuurlijke personen in het kader van de AVG geanonimiseerd.

Duur voorkeursrecht na raadsbesluit
Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit recht geldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (omgevingsplan of omgevingsvisie) is vastgesteld vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Indien er binnen die 3 jaar een omgevingsplan of omgevingsvisie wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht voor de duur van 5 jaar verlengd. Dit kan eenmaal met 5 jaar verlengd worden.

Communicatie

De mededeling dat een voorkeursrecht is gevestigd, is de eerste formele mededeling aan de specifieke eigenaren dat de gemeente plannen uitwerkt voor een gebiedsontwikkeling. Het vestigen van een voorkeursrecht kan voor eigenaren als confronterend ervaren worden. Daarom is, naast de wettelijke bekendmakingseisen, een goed communicatieproces van groot belang.

We kiezen ervoor om de brieven met de mededeling dat er een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd zelf bij de eigenaren (die in de gemeente Raalte) langs te brengen. De eigenaren kunnen dan meteen vragen stellen en de brief komt niet “koud op de deurmat”. In de brief en tijdens het afgeven zullen we de eigenaren informeren over de inloopbijeenkomsten die we in de week van 12 februari op 3 verschillende momenten zullen houden. Ook leggen we uit wat de eigenaren tijdens zo’n inloopbijeenkomst kunnen verwachten. Bij de inloopbijeenkomst kunnen eigenaren een-op-een met een medewerker van de gemeente spreken over hun vragen met betrekking tot het voorkeursrecht. Daarnaast wordt in de brief een contactpersoon, telefoonnummer en emailadres opgenomen, waar eigenaren met hun vragen direct terecht kunnen.

Het besluit wordt ingeschreven in de openbare registers en treedt na inschrijving in werking. Het besluit wordt ook gepubliceerd in het Gemeenteblad en ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Bijlagen

Bijlage	Kaart vestiging voorkeursrecht
Bijlage	Perceelslijst voorkeursrecht
Bijlage	Concept raadsvoorstel – en besluit
Bijlage	Brief aan de eigenaren
Bijlage	Informatienotitie raad

Zaaknummer	8824-2024
Soort beperking	Omgevingswetverklaring: besluit vestiging voorlopig voorkeursrecht
Betreft	Vestiging nieuwe beperking
Nummer van bestaande beperking	
Korte omschrijving	
Verantwoordelijke eenheid	Ruimte
Behandelend ambtenaar	Marlon Hallink-Volkerink en Jos Strijtveen
Datum inwerkingtreding	6 februari 2024
Datum kenbaarheid	6 februari 2024
Vervaldatum	