

Riedsútstel

Ried	: 30 juni 2022
Agindapunt	: 6
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúlgehâlder	: Mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Mevr. A. van der Galien
Taheakke	: 1. Perceelslijst met kenmerk PL-30454798-02 2. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30454798-02 3. Kopie publicatie Gemeenteblad 4. Kopie publicatie Weekblad Actief 5. Brief aan belanghebbende (a) inclusief bijlage (b)
Saak- en stiknûmer	: Z2022-01163 / S2022-05659

Underwerp

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie Aldtsjerk Foarút

Wy stelle jo foar te besluten om:

- 1) Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen op de locatie Aldtsjerk Foarút, aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30454798-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30454798-02, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 22 april 2022.
- 2) Te concluderen dat de percelen als bedoeld onder 1 niet bij een eerdere aanwijzing betrokken zijn geweest.
- 3) Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie, omgevingsvisie, bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld.
- 4) Te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.
- 5) Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad Weekblad Actief, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

Koarte gearfetting

Tijdens de raadsvergadering op 3 maart 2022 heeft uw Raad ingestemd met het sluiten van een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en een ontwikkelaar, die ziet op de realisatie van woningen en een recreatiemeer in Aldtsjerk. In paragraaf 11 van de realisatieovereenkomst is afgesproken dat het voorkeursrecht op de betreffende gronden zal worden gevestigd. Om die reden is het wenselijk een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Hiermee wordt voorkomen dat de gronden binnen de locatie Aldtsjerk Foarút,

ongewenst worden vervreemd (verkocht) en dat de gemeente als gevolg daarvan grip en regie op de ontwikkeling van Aldtsjerk Foarút verliest.

Foech ried/kolleezje

De gemeenteraad neemt het besluit om de percelen aan te wijzen waar de Wvg op van toepassing is.

Ynlieding

Tijdens de raadsvergadering op 3 maart 2022 heeft uw Raad ingestemd met het sluiten van een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en een ontwikkelaar voor de ontwikkeling van Aldtsjerk Foarút, gelegen ten noordwesten van de kern van Aldtsjerk, specifiek aangeduid als het gebied gelegen tussen Van Sminiaweg 125 en de provinciale weg N361 Lauwersseewei. De gemeente heeft een faciliterende rol bij deze ontwikkeling. De afspraken zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst, welke op 11 maart 2022 door partijen is ondertekend. Op de betreffende locatie zijn woningen en een recreatiemeer voorzien. In paragraaf 11 van de realisatieovereenkomst is opgenomen dat de gemeente een voorkeursrecht zal vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

De ontwikkelaar heeft een koop- en huurovereenkomst met de eigenaar van de grond gesloten. Daarbij bestaat de kans dat de ontwikkelaar de gronden niet afneemt. Om dan het eventueel ontkoppelen van de realisatie van het recreatiemeer en de bouw van de woningen zoveel mogelijk tegen te gaan, is de gemeente voornemens om een voorkeursrecht te vestigen, ten behoeve van de grip en regie van de gemeente.

De gemeente zal vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van de Wvg verlenen ten behoeve van de levering door de eigenaar van de grond aan de ontwikkelaar. De gemeente zal het voorkeursrecht opheffen ter gelegenheid van het door de ontwikkelaar leveren van bouw kavels aan kopers, op voorwaarde dat de ontwikkelaar aan de voorwaarden van de realisatieovereenkomst zal hebben voldaan.

Het vestigen van het voorkeursrecht is een uitvoeringsafpraak uit de realisatieovereenkomst. De gemeente heeft niet de intentie of de wens om hier aan een grondpositie te komen, maar pakt wel de regierol op de ontwikkeling van Aldtsjerk Foarút.

Histoarje

Op 11 maart 2022 is een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar ondertekend voor de realisatie van woningen en een recreatiemeer in Aldtsjerk. Deze overeenkomst is in uw raad behandeld op 3 maart 2022. Het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht is opgenomen in paragraaf 11 van de realisatieovereenkomst. Een besluit op grond van het voorliggende voorstel is de uitvoering daarvan.

Te berikken effekt

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De ontwikkelaar heeft een koop- en huurovereenkomst met de eigenaar van de grond gesloten. Daarbij bestaat de kans dat de ontwikkelaar de gronden niet afneemt. Om dan het eventueel ontkoppelen van de realisatie van het recreatiemeer en de bouw van de woningen zoveel mogelijk tegen te gaan, is de gemeente voornemens om een voorkeursrecht te vestigen, ten behoeve van de grip en regie van de gemeente.

De gemeente zal vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van de Wvg verlenen ten behoeve van de levering door de eigenaar van de grond aan de ontwikkelaar. De gemeente zal het voorkeursrecht opheffen ter gelegenheid van het door de ontwikkelaar leveren van bouw kavels aan kopers, op voorwaarde dat de ontwikkelaar aan de voorwaarden van de realisatieovereenkomst zal hebben voldaan.

Door vestiging van het voorkeursrecht moet de eigenaar van de betreffende percelen zijn eigendom bij voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst aan de gemeente aanbieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten

Dit raadsvoorstel is in lijn met uitvoeringsafspraken uit de realisatieovereenkomst. De beslispunten zijn verplicht en zijn gebaseerd op de Wet voorkeursrecht gemeenten en op het Besluit voorkeursrecht gemeenten.

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie.

Bij een voorgenomen verkoop van de eigenaar aan een ander dan de ontwikkelaar is als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen. De gemeente houdt hierdoor grip en regie op de ontwikkeling van Aldtsjerk Foarút. De gemeente heeft niet de intentie of de wens om hier aan een grondpositie te komen, maar wil voorkomen dat de eigenaar aan iemand anders dan de ontwikkelaar verkoopt.

2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen kunnen worden voorkomen.

3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).

4. Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individueel belang van de eigenaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen vervreemding (verkoop) zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te verkopen aan wie hij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om grip en regie te houden op de ontwikkeling van Aldtsjerk Foarút. Verder is van belang dat de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de eigenaar van de aangewezen percelen:

- de Wvg heeft reeds in voldoende mate voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de eigenaar wordt niet verplicht zijn rechten te verkopen, hij is vrij te bepalen of, en wanneer hij tot verkoop wenst over te gaan;
- de eigenaar krijgt, wanneer hij in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs voor hetgeen hij verkoopt en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

De toegedachte bestemming voor de locatie is aangeduid als toekomstig gebied bestemd voor wonen en werken, water, natuur en recreatie, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Er zullen bij de ontwikkeling passende voorzieningen worden gerealiseerd. De bestaande activiteiten zullen moeten plaatsmaken voor genoemde toegedachte bestemming. Het huidige gebruik van de betreffende percelen is agrarisch. Dat gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. Daarmee is aan de (formele) vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Het gemeentelijk voorkeursrecht kan door de gemeenteraad worden gevestigd op basis van één van de volgende vestigingsgrondslagen.

1. Voorkeursrecht vooruitlopend op een ruimtelijk besluit (artikel 5 Wvg)

Het gemeentelijk voorkeursrecht kan op grond van artikel 5 Wvg worden gevestigd ingeval

er nog geen structuurvisie of bestemmingsplan voor het betreffende gebied aanwezig is, waarin aan de betreffende gronden een andere dan agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

2. De vastgestelde structuurvisie (gemeentelijk) (artikel 4 Wvg)

Het gemeentelijk voorkeursrecht kan op grond van artikel 4 Wvg worden gevestigd ingeval

er wel een structuurvisie, maar nog geen bestemmingsplan voor het betreffende gebied aanwezig is, waarin aan de betreffende gronden een andere dan agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De in de structuurvisie toegedachte bestemming moet wel in overeenstemming zijn met de onder het gemeentelijk voorkeursrecht gewenste bestemming.

3. Het vastgestelde bestemmingsplan (artikel 3 Wvg)

Het gemeentelijk voorkeursrecht kan op grond van artikel 3 Wvg worden gevestigd ingeval

er al een bestemmingsplan voor het betreffende gebied aanwezig is, waarin aan de betreffende gronden een andere dan agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Planologie

Bestemmingsplan

Het huidige agrarische gebruik is blijkens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld op 27 juni 2013, ook als zodanig bestemd. Het vigerende bestemmingsplan geeft echter niet de actuele visie op de beoogde ontwikkeling weer en de gemeente is dan ook voornemens om een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Aldtsjerk Foarút vast te stellen. Het vigerende bestemmingsplan biedt derhalve geen grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Structuurvisie/omgevingsvisie

In de ontwerp-structuurvisie 'Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021-2040', ter visie gelegd op

30 november 2021, is geen aanwijzing te vinden voor de toegedachte bestemming wonen en werken, water, natuur en recreatie, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Daarbij komt dat de structuurvisie nog niet is vastgesteld. De vast te stellen structuurvisie biedt geen grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Vanwege het ontbreken van een grondslag in een structuurvisie of een bestemmingplan, waarin de toekomstige bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht in dit geval gevormd door artikel 5 Wvg. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp naar verwachting dit jaar ter visie zal worden gelegd.

Kanttekenings/risiko's

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig. Benadrukt wordt dat de gemeente niet de intentie of de wens heeft om hier aan een grondpositie te komen, maar wel de regierol op de ontwikkeling van de locatie Aldtsjerk Foarút wil pakken.

1.1 Het vestigen van een voorkeursrecht zou op enig moment kunnen leiden tot een verplichte aankoop.

Er is een koop- en huurovereenkomst gesloten tussen de eigenaar van de betreffende percelen en de ontwikkelaar. Op grond van de koop- en huurovereenkomst en conform de realisatieovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente, kan de gemeente vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht, zodat de levering van de grond aan de ontwikkelaar kan plaatsvinden. Er bestaat een kans dat de ontwikkelaar de grond niet afneemt. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat deze percelen aan de gemeente te koop worden aangeboden. De gemeente (of beter gezegd: het college van burgemeester en wethouders) dient na ontvangst van deze aanbieding binnen zes weken een besluit te nemen of zij in onderhandeling wil treden over de aankoop van de aangeboden percelen. Dit wordt ook wel het 'beginselbesluit' genoemd. Met het nemen van een tijdig en positief beginselbesluit is de aanbiedingsprocedure formeel gestart. Daarbij is er echter in beginsel nog geen sprake van een afnameplicht voor de gemeente.

In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van de eigenaar, dan volgt de sanctie dat de eigenaar gedurende drie jaar vrij is om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

1.2 De termijnen in de Wvg dienen zorgvuldig in acht te worden genomen.

Het is van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich dat eerst aan de gemeente te koop moet worden aangeboden. Indien de gemeente niet reageert op het aanbod binnen de termijn van zes weken na een aanbod van de eigenaar, dan volgt de sanctie dat de eigenaar gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

Finânsjes

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden beperkt (proces)kosten gemaakt. De kosten voor het vestigen van het voorkeursrecht zijn begroot op een bedrag van € 7.000,- exclusief btw en komen voor rekening van de ontwikkelaar. Dit zijn de kosten van Bureau Overwater, zoals vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Voor de vestiging van het voorkeursrecht heeft geen participatie plaats gevonden, want de vestiging van het voorkeursrecht is een uitvoeringsafpraak uit de realisatieovereenkomst. De betrokken partijen zijn al eerder in het proces geïnformeerd.

Kommunikaasje

Publicatie

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Weekblad Actief op 6 juli 2022 en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbende

Aan de eigenaar van de in het besluit betrokken percelen wordt op 1 juli 2022 een kennisgeving over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht met bijlagen gestuurd, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de eigenaar al eerder in het proces is geïnformeerd en hij is op de hoogte dat er een voorkeursrecht op deze percelen zal worden gevestigd.

Inschrijving Kadaster

Binnen vier dagen na inwerkingtreding van het raadsbesluit draagt de gemeente er zorg voor dat het raadsbesluit in het Kadaster wordt ingeschreven, zodat het gevestigde voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Yntegraliteit

Het raadsvoorstel is afgestemd met afdeling Financiën en met Ruimtelijke Ordening.

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Duur vestiging

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode van drie jaar dient een bestemmingsplan of omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd voor een periode van tien jaar.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Het besluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat.

Ried : 30 juni 2022
Punt : 6
Side : 7

Evaluaasje

Niet van toepassing.

Burgum, 31 mei 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2022,
punt nummer: 6;

Beslút:

- 1) Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen op de locatie Aldtsjerk Foarút, aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30454798-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30454798-02, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 22 april 2022.
- 2) Te concluderen dat de percelen als bedoeld onder 1 niet bij een eerdere aanwijzing betrokken zijn geweest.
- 3) Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie, omgevingsvisie, bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld.
- 4) Te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.
- 5) Dit besluit te publiceren in het Gemeentebblad en het ter plaatse verschijnende blad Weekblad Actief, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 30 juni 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben