

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000137858
Datum:	20 maart 2023
Opsteller:	G.M.M. Somerwil
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Vestigen wet voorkeursrecht gemeenten Nieuw Weiburg

Het college van B&W besluit:

1. Op basis van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) over te gaan tot aanwijzing van percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het betreft de percelen en perceelgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer D-23-003 en de bij dit besluit behorende perceellijst.
2. De raad voor te stellen om uiterlijk binnen 3 maanden na inwerkingtreding collegebesluit van 20 maart 2023 op grond van artikelen 2 en 4 Wvg de percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn omdat aan de betrokken percelen een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Het betreft de percelen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer D-23-003 en de bijbehorende perceellijst.
3. Met betrekking tot het concept-raadsvoorstel toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijzenprocedure). Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende twee weken met ingang van 22 maart 2023 hun zienswijze ten aanzien van het concept-raadsvoorstel naar voren te brengen.
4. De raad te informeren over uw besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht op grond van artikel 6 Wvg.
5. Ten aanzien van het onderhavige besluit ingevolge artikel 4:11 sub c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijze).
6. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7 lid 1 Wvg ontstaat.
7. In de openbare registers van het Kadaster aan te tekenen dat op de betreffende percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, alsmede de eigenaren en de beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
8. Geheimhouding op te leggen tot 21 maart 2023 op dit voorstel en de bijlagen bij dit voorstel op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid sub b van de Wet open overheid om de financiële en economische belangen veilig te stellen.

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Harderwijk wil het gebied Nieuw Weiburg gaan herontwikkelen. Het heeft voorlopig als projectnaam Nieuw Weiburg. Het plan is om hier wonen, bedrijven en maatschappelijk (woon-, werk-, zorg-, onderwijs- en verblijfsfuncties) te realiseren. Het gebied moet aansluiten op de omliggende gebieden Nachthok en de onderwijslocaties. Bezoekers krijgen vanaf het station direct duidelijk te zien dat Harderwijk de stad is tussen de Veluwe en de Randmeren. Betaalbaar en duurzaam wonen is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. Parkeren krijgt bijzondere aandacht.

Het huidige ruimtelijke kader voor deze herontwikkeling ligt in twee door de raad vastgestelde visies: de structuurvisie stationsomgeving 2012 en de structuurvisie Harderwijk 2031. Ook is rekening gehouden met de Hoogbouwvisie 2023. In januari 2022 stelde de raad de basisuitgangspunten Nieuw Weiburg vast. In januari 2023 heeft ons college de Nota van Uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Weiburg vastgesteld.

Het is de ambitie om het voormalige bedrijventerrein in het stadsdeel Weiburg te herontwikkelen naar een nieuw, levendig stadsdeel. De uitbreiding met ongeveer 1.100, met name betaalbare, woningen in het westelijk plandeel draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in Harderwijk en omgeving. Het stationsgebied is daarnaast een belangrijke plek voor de ontwikkeling van kantoren in de gemeente Harderwijk. Het Westeinde creëert ruimte voor functiecombinaties van wonen, werken en onderwijs. Aan de oostzijde van het gebied vindt vernieuwbouw plaats van de onderwijshuisvesting van Landstede. Met Nieuw Weiburg wordt invulling gegeven aan de gewenste hoogwaardige verbinding tussen station en binnenstad.

Door de voorkeurspositie kan de gemeente voorkomen dat de prijs wordt opgedreven door tegen elkaar opbiedende partijen of dat de grond in handen komt van speculanten. Door een te hoge (grond)prijs betalen potentiële kopers meer voor de (bouw)grond en wordt de uitvoering van de doelstellingen wellicht onmogelijk.

Het is van belang dat de gemeente in geval van verkoop van gronden in dit gebied de regie kan nemen. De in het gebied Nieuw Weiburg gelegen gronden zijn gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming als bedoeld in artikel 4 Wvg. De voorgenomen toekomstige (toebedachte) bestemming is wonen, bedrijven en maatschappelijk (woon-, werk-, zorg-, onderwijs- en verblijfsfuncties) en wijkt zodoende af van het huidige gebruik.

Om deze ontwikkeling onder regie van de gemeente te kunnen realiseren is het gewenst om het voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals genoemd in de bij dit voorstel behorende percelenlijst en kaart. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de percelen waarop het recht is gevestigd. Ons college kan nu een voorlopig voorkeursrecht vestigen voor de duur van drie maanden op grond van artikel 6 Wvg. Dit besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt.

Zodoende zal uiterlijk binnen drie maanden na inwerkingtreding van het collegebesluit aan de raad worden voorgesteld om het voorlopig voorkeursrechtbesluit van ons college te bestendigen met het vestigen van een zogenaamd voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg.

Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Alternatieven

1.2 Geen voorkeursrecht

Wanneer niet wordt besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht, zijn eigenaren c.q. zakelijk gerechtigden in de gelegenheid hun percelen aan derden te vervreemden. Dit kan leiden tot grondspeculaties en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen, alsmede een slechte uitgangspositie voor de gemeente op de vastgoedmarkt.

Beoogd effect

Door toepassing van de Wvg kan de gemeente een betere regierol vervullen bij de realisatie van de gewenste ontwikkeling en worden prijsopdrijving, ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1., 2.1. en 3.1 Gedurende het ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument

Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere

uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk.

5.1 en 8.1 Het met de beschikking beoogde doel kan slechts worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld

Wanneer belanghebbenden van te voren in kennis worden gesteld, kan dit leiden tot ongewenste grondspeculatie in het gebied, welke de positie van de gemeente Harderwijk kan schaden. Om die reden is geheimhouding opgelegd tot het moment van inwerkingtreding van het voorkeursrecht.

Kanttekeningen

2.2 Zonder raadsbesluit vervalt het voorkeursrecht van rechtswege na drie maanden

De voorbescherming van ons besluit om de raad voor te stellen artikel 4 Wvg van toepassing te verklaren, geldt op grond van artikel 6 lid 1 Wvg voor een termijn van maximaal drie maanden. Binnen deze termijn moet het besluit van de raad tot aanwijzing ingevolge artikel 4 Wvg in werking treden, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 4 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij vóór dat tijdstip een bestemmingsplan is vastgesteld.

Omgevingswet

n.v.t.

Financiën

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Communicatie

Het besluit zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daags na publicatie in het Gemeenteblad treedt het besluit in werking.

Verder wordt het conceptraadsvoorstel en conceptraadbesluit ter inzage gelegd op 22 maart 2023 zodat belanghebbenden gedurende twee weken de mogelijkheid hebben een zienswijze in te brengen.

Uitvoering

Bij het besluit behoort een lijst van percelen waarop het besluit betrekking heeft en een kadastrale tekening. Iedere eigenaar en/of zakelijk gerechtigde ontvangt een kennisgeving met een afschrift van het collegebesluit en collegevoorstel inclusief een percelenlijst en een uitleg van de Wvg als bijlagen. Voorts wordt de raad geïnformeerd.

Het besluit wordt samen met alle bijlagen ter inzage gelegd in het Stadhuis Harderwijk. Tevens moet een registratie plaatsvinden in het Wkpb-register (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen). Het besluit wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Het besluit wordt op 20 maart 2023 gepubliceerd in de Gemeenteblad en zal op 21 maart 2023 in werking treden. Op dit voorstel is geheimhouding opgelegd tot 21 maart 2023 (tot het moment dat het voorkeursrecht rechtsgevolg heeft). Het niet toepassen van geheimhouding kan leiden tot ongewenste grondspeculatie in het gebied, welke de positie van de gemeente Harderwijk kan schaden.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Collegebesluit
2. Kadastrale tekening met nummer D-23-003
3. Perceellijst – NIET OPENBAAR
4. Conceptbrief aan eigenaren en/of zakelijk gerechtigden
5. Toelichting Wvg behorende bij conceptbrief collegebesluit
6. Concept Raadsbesluit
7. Raadsinformatiebrief