Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2009507
Steller: C. Groot
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: c.groot@hoorn.nl

Onderwerp
Vestigen voorkeursrecht Zevenhuis fase 2

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Kadastraal overzicht met de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.
2	Perceellijst met de kadastrale aanduiding van de betreffende percelen, de grootte van elk perceel, de grootte van het perceelsgedeelte waarop de aanwijzing betrekking heeft en de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden.
3	Tekst publicatie Gemeenteblad.
4	Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing.
5	Procedure en grondslag vestigen Wvg.

De raad besluit

1. Op grond van de artikelen 2 en 4 lid 1 sub a van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het betreft gronden gelegen ten westen van bedrijventerrein Zevenhuis met de bestemming 'Agrarische doeleinden en wonen c.a.', zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende kadastraal overzicht (bijlage 1) en de daarbij behorende perceellijst (bijlage 2). De perceellijst bevat de kadastrale aanduiding, de grootte van de percelen en de namen van de eigenaren en rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het kadaster op 21 februari 2023.
2. Dat aan onderhavige gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten "bedrijventerrein en bijbehorende voorzieningen", waarvan het huidige gebruik afwijkt en waarvoor binnen drie jaar een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) wordt op- en vastgesteld. Als dit niet voor 13 april 2026 gebeurt, komt het voorkeursrecht van rechtswege te vervallen.
3. In verband met wettelijke voorschriften bij voorliggend besluit te vermelden dat betrokken percelen eerder zijn aangewezen in het kader van de Wvg. Laatste aanwijzing betrof die van 30 januari 2007 op grond van artikel 8 Wvg (toen geldende). De eerdere aanwijzing op deze gronden is per 29 juni 2012 van rechtswege komen te vervallen door het niet tijdig vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Samenvatting

Regionaal en in Hoorn is behoefte aan bedrijventerreinen. De beschikbaarheid van bedrijventerreinen is van belang voor het (door)groeien van bedrijvigheid in de regio. Het college heeft besloten de percelen gelegen ten westen van bedrijventerrein Zevenhuis met de bestemming 'Agrarische doeleinden en wonen c.a.' voorlopig aan te wijzen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De beoogde bestemming op deze gronden is bedrijventerrein en bijbehorende voorzieningen. Dit besluit is drie maanden geldig. Wanneer de raad binnen drie maanden het voorkeursrecht vestigt op deze gronden geldt het voorkeursrecht drie jaar. Door het aanwijzen van percelen in het kader van de Wvg krijgt de

gemeente een eerste recht van koop op de aangewezen percelen. Dit speelt alleen op het moment dat de eigenaar (of beperkt gerechtigde) haar eigendom zelf wil verkopen. Hiermee voorkomt de gemeente grondspeculatie, prijsopdrijving en versnipperd eigendom. Hierdoor kan de gemeente beter de regie voeren op het realiseren van voldoende bedrijventerrein in Hoorn.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Het college heeft op 17 januari 2023 op grond van artikel 6 lid 1 Wvg gronden voorlopig aangewezen voor de duur van maximaal drie maanden als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De raad moet binnen drie maanden een soortgelijk besluit nemen (dat uiterlijk 16 april 2023 in werking is getreden), zodat het voorkeursrecht wordt bekrachtigd en niet komt te vervallen. Als het voorkeursrecht vervalt, mogen de gronden twee jaar lang niet op dezelfde grondslag worden aangewezen als gronden waarop het voorkeursrecht geldt.

Belang
De gemeente heeft belang bij voldoende ruimte voor bedrijven om te groeien en zich te vestigen. Dit is goed voor de lokale economie en biedt werkgelegenheid. Om grondspeculatie en prijsopdrijving te voorkomen, is het belangrijk dat de raad het voorkeursrecht vestigt, zodat het niet komt te vervallen.

Centrale vraag
Op welke wijze kan de gemeente gewenste ontwikkelingen op 't Zevenhuis stimuleren en ongewenste ontwikkelingen uitsluiten en daarmee de regie houden?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Voldoende ruimte voor bedrijven om in Hoorn te groeien en zich te vestigen en het creëren van werkgelegenheid.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Hoe meer bedrijven er zijn, hoe meer werkgelegenheid er is. Meer werkgelegenheid in Hoorn en de omgeving draagt bij aan minder woon-werkverkeer richting Amsterdam. Minder woon-werkverkeer is goed voor het milieu. Bestaande Hoornse ondernemers laten in de regel bedrijfsgebouwen achter die minder duurzaam zijn dan de nieuw te realiseren gebouwen. Dat biedt kansen om het achtergelaten gebouw te transformeren of te herontwikkelen naar gebouwen die aansluiten bij de duurzaamheidsambitie van de gemeente. Doordat de gemeente fase 2 actief gaat ontwikkelen, kan meer worden gestuurd op duurzaamheid en kan de gemeente ondernemers hierin motiveren. Per saldo wordt positief bijgedragen aan het invullen van de duurzaamheidsambitie.

4. Kaders
Wet voorkeursrecht gemeenten
Op basis van de artikelen 2 en 4 lid 1 sub a van de Wvg kan de raad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Dit betekent dat eigenaren en beperkt gerechtigden hun grond of beperkt recht eerst aan de gemeente moeten aanbieden wanneer zij willen verkopen. Voorwaarde voor het vestigen van een voorkeursrecht is dat aan die betreffende gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die bestemming. Stelt de raad binnen drie jaar een bestemmingsplan (of omgevingsplan) of inpassingsplan vast, dan wordt de aanwijzing verlengd met tien jaar. Zie bijlage 5, Procedure en grondslag vestigen Wvg.

De aanwijzing op grond van de Wvg krijgt pas betekenis op het moment dat de eigenaar of beperkt gerechtigde voornemens is zijn/haar rechten op de grond te verkopen. Wanneer de eigenaar of beperkt gerechtigde de grond wil verkopen, is hij/zij verplicht de grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij een uitzonderingsgrond van toepassing is. Er is sprake van een vrijwillige verkoop situatie waarna de gemeente besluit tot aankoop over te gaan, of niet. Alleen als de gemeente niet op het

aanbod in gaat of besluit dat zij niet bereid is de grond te kopen, mag de eigenaar de grond aan anderen verkopen. In bijlage 4 "Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing" is dit verder toegelicht.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 (raadsbesluit Wognum 30 juni 2003)
Op 30 juni 2003 is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 vastgesteld. Op de gronden waarop met voorliggend besluit een voorkeursrecht wordt gevestigd, geldt de volgende bestemming: 'Agrarische doeleinden en wonen c.a.'.

Vestiging Voorkeursrecht (raadsbesluit 30 januari 2007)
De gronden zijn eerder aangewezen in het kader van de Wvg. De aanwijzing is op 29 juni 2012 van rechtswege vervallen door het niet (opnieuw) vaststellen van een bestemmingsplan voor deze gronden. De Wvg geeft aan dat na twee jaar nadat de aanwijzing is ingetrokken of van rechtswege is komen te vervallen op de gronden opnieuw een voorkeursrecht mag worden gevestigd. Dit betekent dat het voorkeursrecht nu opnieuw kan worden gevestigd.

5. Argumenten

Behoefte bedrijventerrein
De provincie Noord-Holland heeft in 2020 een behoefteraming werklocaties opgesteld. Hiervoor is onderzoek gedaan naar de (autonome) behoefte aan werklocaties in Noord-Holland Noord uitgesplitst in deelregio's waaronder Westfriesland. Hieruit blijkt dat regionaal behoefte is aan bedrijventerreinen. Door de goede infrastructurele verbindingen met de A7 en N307 wordt ook een extra vraag verwacht vanuit de MRA (Metropool Regio Amsterdam). Op basis van deze behoefteraming is regionaal de Strategie werklocaties Westfriesland opgesteld. De hieruit voortvloeiende standpunten zijn vastgelegd in het convenant Werklocaties Westfriesland. Regionaal is afgesproken dat Zevenhuis fase 2 mag worden ontwikkeld in drie fases van circa tien hectare netto bedrijventerrein bij aangetoonde behoefte en regionale afstemming. In het bestemmingsplan voor Zevenhuis fase 1 ligt nog een wijzigingsstrook van circa drie hectare netto bedrijventerrein. In totaal komt de eerste van de drie fases op circa dertien hectare netto bedrijventerrein waarvoor toestemming is verleend door de regio om te ontwikkelen.

Naast de regionale ontwikkelingen spelen lokale ontwikkelingen rondom Gildenweg en Dampten. Over de Gildenweg is besloten dat geen sprake is van transformatie. Voor het gebied Dampten/Berkhouterweg zijn met verschillende eigenaren gesprekken gevoerd om de functie bedrijven op termijn om te zetten naar wonen. Om behoud van werkgelegenheid hierbij zoveel mogelijk te borgen, is het belangrijk dat Auto Tensen is verplaatst (waarover nu ook gesprekken worden gevoerd).

Belang actieve (faciliterende) rol gemeente
Er is in Westfriesland een tekort aan bedrijfskavels, terwijl dat nodig is voor regionale startende en doorgroeiende bedrijven. Om te zorgen dat in de toekomst voldoende bedrijventerrein beschikbaar is in Hoorn is het van belang een volgende fase van 't Zevenhuis te borgen. De focus ligt hierbij op onze eigen Westfriese bedrijven. Dit past bij de ambitie van "meer stad" en de economische opgave om te zorgen voor meer banen in Hoorn.

Door het vestigen van de Wvg wordt voorkomen dat gronden om speculatieve redenen worden opgekocht en de grondprijs onnodig wordt opgedreven. Wanneer dit wel gebeurt, heeft dit invloed op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Daarnaast maakt versnipperd eigendom het lastiger om een gebied te ontwikkelen. Met het vestigen van de Wvg houdt de gemeente meer regie en kan zij de ontwikkeling van Zevenhuis fase 2 beter borgen.

Op 21 september 2021 is door uw raad een voorkeursrecht gevestigd op gronden met een agrarische bestemming die al zijn opgenomen in het bestemmingsplan Zevenhuis. De gemeente is met de grondeigenaren in gesprek over de aankoop van die gronden. Deze gronden liggen ten oosten van fase 2.

Risico vestigen Wvg
Wanneer een eigenaar of beperkt gerechtigde haar recht te koop aanbiedt aan de gemeente moet het college binnen zes weken besluiten of de gemeente in beginsel bereid is, tegen nader overeen te komen voorwaarden, het recht te kopen. Wanneer de gemeente hierop ja heeft gezegd, bestaat het risico dat de gemeente ook verplicht kan worden het recht te kopen voor een door de rechter bepaalde waarde. Als de prijs te hoog ligt, kunnen de kosten mogelijk niet worden gedekt door het resultaat van de grondexploitatie en moet de gemeente verlies nemen op de verwerving van de gronden. Op dit moment is niet in te schatten hoe groot het risico (kans en schade) is dat de gemeente verplicht wordt om gronden af te nemen. Op het moment dat grond wordt aangeboden en de gemeente moet beslissen of ze in beginsel de grond wil verwerven, wordt een risicoafweging gemaakt.

Naast de verplichting tot aankoop bestaat het risico dat de gemeente na aankoop een schadevergoeding moet betalen aan degene van wie de grond/het recht is gekocht. Dit is alleen het geval wanneer de beoogde bestemming niet is verwezenlijkt en bij een onherroepelijk bestemmingsplan een bestemming is aangewezen waarmee de totstandkoming van deze aanwijzing zou zijn uitgesloten.

Een ander risico voor de voortgang van de ontwikkeling van fase 2 doet zich voor wanneer een eigenaar of beperkt gerechtigde zijn grond of zijn recht daarop niet wil verkopen en de ontwikkeling daardoor stagneert. In dat geval heeft de gemeente de mogelijkheid de gronden te onteigenen. Te zijner tijd wordt de afweging gemaakt of het noodzakelijk is de gronden te onteigenen.

Gezien de goedkeuring van de Provincie om fase 2 te ontwikkelen in drie fases van circa tien hectare bestaat de kans dat voor opvolgende fases niet binnen drie jaar een bestemmingsplan is vastgesteld waardoor de Wvg komt te vervallen. Voor de volgende tien hectare is namelijk een nieuwe ladderonderbouwing nodig waarin de behoefte wordt aangetoond en welke moet worden afgestemd met de regio. Op het moment dat niet binnen drie jaar een bestemmingsplan is vastgesteld, kan de Wvg twee jaar lang niet op dezelfde grondslag (artikel 4 Wvg) worden gevestigd en is de eigenaar vrij het aan een ieder te verkopen. In die periode van twee jaar kan de Wvg wel op een andere grondslag worden gevestigd (artikel 3 Wvg). Op dit moment is het advies toch het hele gebied aan te wijzen op grond van de Wvg om te voorkomen dat gronden speculatief worden verkocht nu wordt gestart met de volgende fase.

6. Maatschappelijk draagvlak
De voorlopige aanwijzing van het college heeft in het geheim plaatsgevonden om te voorkomen dat eigenaren of beperkt gerechtigden hun onroerend goed of rechten voor de voorlopige aanwijzing zouden verkopen aan ontwikkelaars en daarmee de prijs van de grond kunnen opdrijven. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken tegen voorliggend raadsbesluit (conform artikel 4:8 Awb). Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen voorliggend raadsbesluit.

Er zijn vier bezwaarschriften ingediend tegen de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht welke in behandeling zijn genomen. Artikel 6 lid 3 van de Wvg bepaalt dat bezwaren tegen het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college tevens worden gezien als bezwaren tegen het voorliggende voorstel en besluit dat in de plaats treedt van het besluit van het college.

7. Financiële consequenties
Dit voorstel heeft geen effect op het resultaat. Het vestigen van de Wvg heeft op zichzelf geen gevolgen voor de begroting. Op het moment dat grond of een recht te koop wordt aangeboden, wordt bij het besluit of de gemeente in beginsel wil aankopen een concretere financiële en risicoafweging gemaakt. De financiële consequentie en risicoafweging is afhankelijk van de grootte van het aangeboden perceel en het moment dat het wordt aangeboden. Op dit moment is het niet mogelijk dit in te schatten. Op het moment dat een aanbieding wordt gedaan, wordt de raad hierover geïnformeerd en wanneer nodig zo snel mogelijk een voorstel voorgelegd.

GEMEENTE HOORN

8. Communicatie

De eigenaren en beperkt gerechtigden hebben een brief ontvangen over de voorlopige aanwijzing door het college. Zij ontvangen ook een brief nadat de raad gronden heeft aangewezen op grond van de Wvg waarin kenbaar wordt gemaakt dat de aanwijzing vanaf datum raadsbesluit drie jaar geldig is. Bij de brief wordt een zakelijke beschrijving gevoegd samen met het raadsbesluit en de kadastrale kaart.

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen het raadsbesluit tot aanwijzing van gronden waarop het voorkeursrecht geldt.

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (bijlage 3) en in het Hoorns Nieuwsblad. Het raadsbesluit tot aanwijzing wordt zes weken ter inzage gelegd op het stadhuis. Daarnaast wordt de aanwijzing ingeschreven in het gemeentelijk beperkingenregister (WKPB) en wordt de aanwijzing daarmee voor een ieder zichtbaar in het Kadaster.

9. Realisatie

In de komende drie jaar wordt in ieder geval voor de eerste fase van circa dertien hectare een bestemmingsplan (of omgevingsplan) of inpassingsplan opgesteld en wordt deze ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Met het besluit van de raad wordt het door het college van burgemeester en wethouders gevestigde voorlopige voorkeursrecht van 17 januari 2023 bestendigd voor een termijn van drie jaar. Het voorkeursrecht treedt in werking op 15 april 2023 en geldt tot 13 april 2026.

Hoorn, 28 FEB. 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester