



Raadsvergadering

Zaaknummer Z23123734

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht De Lange Weeren

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen onderdeel van het project De Lange Weeren, kadastraal bekend als gemeente Edam-Volendam, sectie D, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceellijst (bijlage 1) en weergegeven op de grondtekening (bijlage 2);
2. Dat aan deze gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten "wonen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen" en waarbij het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie;
3. Dat deze voorkeursrechtbeschikking vervalt drie jaar na inwerkingtreding daarvan, tenzij voor die tijd een opvolgende vestigingsgrondslag is vastgesteld;
4. De ingediende zienswijzen af te handelen conform de bijgevoegde nota zienswijzen;
5. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet door:
 - a. dit besluit in te schrijven in de openbare registers,
 - b. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking van de beschikking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden,
 - c. de voorkeursrechtbeschikking ter inzage te leggen op het gemeentehuis, en
 - d. kennis te geven van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch mededelingenblad;
6. De uitvoering van het besluit, waaronder inschrijving, kennisgeving aan eigenaren en rechthebbenden, ter inzage legging en publicatie, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Kern van het voorstel, samenvatting

Op de locatie De Lange Weeren is een nieuwe woonwijk gepland met circa 1160 woningen en bijbehorende voorzieningen. Uit gesprekken met een van de ontwikkelende partijen is gebleken dat voor meerdere percelen in De Lange Weeren grondbiedingen zijn uitgebracht. De gemeente wenst de regie te behouden op de toekomstige ontwikkeling van de gronden in De Lange Weeren. Om de ontwikkelregie te behouden en prijsopdrijving van grondprijzen te voorkomen wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Edam-Volendam, sectie D, zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit bijgevoegde grondtekening en perceellijst.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

De vestiging van een voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de gemeente een eerste recht van koop verkrijgt op de aangewezen gronden. Dit eerste recht van koop houdt in dat de eigenaar of rechthebbende, indien deze zijn of haar onroerende zaken (gronden of rechten) wenst te verkopen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente kan dan besluiten om de aangeboden gronden aan te kopen. Door de vestiging van het voorkeursrecht worden ongewenste transacties voorkomen en houdt de gemeente maximale grip op de gewenste ontwikkeling van het gebied De Lange Weeren tot een nieuwe woonwijk.



Toelichting en argumenten

De gemeenteraad kan op grond van artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet bij een voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen. Voor het nemen van een voorkeursrechtbeschikking moet er een grondslag zijn. Grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht kunnen zijn:

1. de voorkeursrechtbeschikking, waarin een nieuwe niet-agrarische functie is toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige gebruik.
2. een vastgestelde gemeentelijke omgevingsvisie, waarin een nieuwe functie is toegedacht.
3. een vastgesteld programma van de gemeente, waarin een nieuwe functie is toegedacht.
4. een vastgesteld (wijziging van het) omgevingsplan, waarin een nieuwe functie is toegedeeld.

Op dit moment worden de gronden feitelijk nog gebruikt als agrarische grond. De functie die de gemeente Edam-Volendam toedenkt aan de gronden is wonen met bijbehorende (infrastructurele en maatschappelijke) voorzieningen. Dat betekent dat het huidige gebruik niet overeenkomt met de functie die aan de gronden wordt toegedacht. Daarmee wordt voldaan aan de vestigingsvereisten van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet. Hieronder wordt verder toegelicht wat de aanleiding is om een voorkeursrecht te vestigen op de locatie De Lange Weeren.

De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 het ontwikkelkader voor De Lange Weeren vastgesteld en is een omgevingsplan in voorbereiding. Het is daarmee niet meer de vraag of de gronden getransformeerd gaan worden, maar wanneer. Uit gesprekken met een van de ontwikkelende partijen is echter gebleken dat voor meerdere percelen in De Lange Weeren grondbiedingen zijn uitgebracht. Volgens de raadsopdracht wenst de gemeente de regie te behouden op de toekomstige ontwikkeling van de gronden in De Lange Weeren. Om de ontwikkelregie te behouden en prijsopdrijving van grondprijzen te voorkomen, heeft het college op 11 februari 2025 (D-ADV – 25381288) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen onderdeel van het project De Lange Weeren.

Vervolgens is de voorkeursrechtbeschikking binnen 4 dagen na de bekendmaking ter inschrijving aangeboden bij de openbare registers van het Kadaster. De voorkeursrechtbeschikking is vervolgens in werking getreden op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster (12 februari jl.).

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het onderhavige raadsbesluit is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen op het ontwerp-raadsbesluit horende bij de voorkeursrechtbeschikking gedurende een termijn van twee weken. En is één zienswijze ingediend, zie ook de nota zienswijze (bijlage 3).

De looptijd van het voorlopige voorkeursrecht van het college van burgemeester en wethouders is maximaal 3 maanden. De werking van het voorkeursrecht kan worden verlengd door het nemen van een bestendigingsbesluit door de gemeenteraad binnen deze periode. De raad bestendigt daarmee de voorlopige aanwijzing met een besluit tot definitieve aanwijzing. De looptijd van het voorkeursrecht wordt daarmee verlengd voor een periode van drie jaar (artikel 9.4, derde lid, van de Omgevingswet).

Kanttekeningen en alternatieven

Het vestigen van een voorkeursrecht kan mogelijk voor frustratie zorgen bij de grondeigenaren. In de huidige situatie zijn eigenaren namelijk volledig vrij en kunnen ze ook niet gedwongen worden om de grond te verkopen. Het voorkeursrecht kan hen overvallen, omdat zij niet volledig vrij meer zijn om hun



onroerende zaak te verkopen aan willekeurige derden. De grondeigenaar kan vervolgens het traject (bewust) bemoeilijken door de grond niet te verkopen aan de gemeente. Als de eigenaar niet wil verkopen, dan kan hij hier immers via het voorkeursrecht niet toe gedwongen worden. Gedwongen verkoop kan alleen middels een onteigeningsprocedure. Een alternatief is, om een grondbieding te doen zonder het vestigen van een voorkeursrecht. De relatie tussen de gemeente en de grondeigenaren blijft hierdoor naar verwachting beter. Het doen van een grondbieding zonder voorkeursrecht kan echter altijd, maar daarmee heeft de gemeente we geen waarborg tegen transacties met andere partijen. Immers, de grondeigenaren kunnen - zonder voorkeursrecht - ook zaken doen met andere partijen. En dat laatste wenst de gemeente te voorkomen.

Een voorkeursrechtbeschikking maakt daarnaast slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de betreffende grondeigenaren van de desbetreffende percelen. Door de wetgever is in de Omgevingswet voorzien in de bescherming van de belangen van de grondeigenaren door regels die bepalen onder welke voorwaarden het voorkeursrecht mag worden toegepast, procedurele regels en regels ten aanzien van rechtsbescherming. De in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Ook is het uitgangspunt dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan de betreffende gerechtigde een reële grondprijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de grondprijs, kan via de rechter een oordeel over de grondprijs verkregen worden. Op grond van artikel 16.122 van de Omgevingswet stelt de rechter de grondprijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. Dit betekent voor grondeigenaren dat de omstandigheid dat de onroerende zaak eerst aan de overheid moet worden aangeboden, niet betekent dat de prijs lager zou kunnen worden vastgesteld.

Financiële middelen en effecten begroting

Het bestendigen van het voorkeursrecht op zich heeft geen financiële gevolgen. Kosten ontstaan pas wanneer de percelen of de daarop rustende beperkte rechten aan de gemeente te koop worden aangeboden en de gemeenteraad geeft het college opdracht om deze percelen of beperkte rechten te verwerven.

Om inzicht te krijgen in de mogelijke financiële gevolgen wordt in de commissie Planning en Control regelmatig een actuele rapportage Investerings en Cashflow besproken.

Uitvoering of vervolgproces

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de voorkeursrechtbeschikking opnieuw gepubliceerd en ter inzage gelegd conform artikel 16.32b Omgevingswet. De bekendmaking dient op twee manieren plaats te vinden:

1. Door toezending van de voorkeursrechtbeschikking aan de in het besluit vermelde grondeigenaren en beperkt gerechtigde (art. 3:41 Awb);
2. Door terinzagelegging van de voorkeursrechtsbeschikking. Terinzagelegging vindt plaats conform de Bekendmakingswet (art. 12 Bekendmakingswet). De kennisgeving daarvan gebeurt in het Gemeenteblad.

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit van uw gemeenteraad bezwaar en daarna (hoger) beroep instellen.

Participatie en communicatie

Voor het bestendigen van het voorkeursrecht is geen participatie toegepast anders dan de wettelijk voorgeschreven terinzagelegging van het voorlopig voorkeursrecht van het college van burgemeester



en wethouders. Dit is ook niet passend bij de inzet van dit bestuursrechtelijke middel dat er juist toe strekt om éézijdig een bestuursrechtelijk instrument in te zetten door de gemeente.

Voor wat betreft de communicatie worden de grondeigenaren van de verschillende percelen na bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad schriftelijk op de hoogte gebracht van het genomen besluit. Tevens wordt de voorkeursrechtbeschikking ter inzage gelegd en wordt dit gepubliceerd in het Gemeentebblad.

Rapportage en evaluatie

De Lange Weeren maakt onderdeel uit van de projectenrapportage van het Projectenbureau Edam-Volendam, welke twee keer per jaar ter kennisname aan de raad wordt aangeboden.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

Besluit van college van burgemeester en wethouders van 11 februari 2025 (D-ADV – 25381288)

Bijlagen

Bijlage 1 Perceellijst

Bijlage 2 Grondtekening

Bijlage 3 Nota Zienswijze

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
L.J. Sievers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.