

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1976640
Steller: C. Groot
Datum commissie:
Datum raadsvergadering: 27-09-2022

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

Onderwerp

Vestigen voorkeursrecht Berkhouterweg

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 aan de Berkhouterweg kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C nummer 1896 met een grootte van 6.495 m² en met de bestemming 'Agrarisch' zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende kadastraal overzicht en de daarbij behorende perceellijst een en ander volgens de registers van het kadaster op 20 juli 2022.
2. Dat aan onderhavige gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht, te weten 'bedrijvigheid en openbaar vervoer met bijbehorende voorzieningen', waarvoor binnen drie jaar een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) wordt op- en vastgesteld.
3. Dat de aanwijzing op 27 september 2025 vervalt als niet voor die tijd een bestemmingsplan (of omgevingsplan) wordt vastgesteld.

Samenvatting

Op 20 juli 2022 heeft het college gronden aan de Berkhouterweg voorlopig aangewezen als gronden waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in de Wvg. Dit besluit is drie maanden geldig waarna het van rechtswege vervalt tenzij de gemeenteraad binnen drie maanden het voorkeursrecht vestigt op de gronden. In dat geval geldt het voorkeursrecht voor drie jaar. Voor de verplaatsing van de busremise uit het gebied Poort van Hoorn en de verhuizing van de rayonpost uit het Pelmolennpad is de gemeente al enige tijd in gesprek met eigenaren van percelen aan de Berkhouterweg. Uit onderzoek naar inpassing van de functies busremise en rayonpost blijkt het perceel C 1896 ook nodig voor een goede inpassing van deze functies.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Als de raad niet uiterlijk 19 oktober 2022 het voorkeursrecht vestigt, vervalt de voorlopige aanwijzing van gronden door het college van rechtswege. In dat geval mogen de gronden twee jaar lang niet worden aangewezen als gronden waarop het voorkeursrecht geldt.

Belang

Het is van belang dat ruimte wordt gecreëerd voor verplaatsing van de busremise en rayonpost om de Poort van Hoorn te kunnen realiseren. Om dit binnen financiële kaders te kunnen realiseren, is het uitsluiten van speculatie van gronden van belang.

Centrale vraag

Hoe kan de raad voorkomen dat gronden aan de Berkhouterweg door ontwikkelaars voor speculatieve doeleinden worden gekocht?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Verplaatsen van de busremise en rayonpost waardoor Poort van Hoorn kan worden gerealiseerd. Hiermee kan de beoogde woningbouw op het stationsgebied Noord en Pelmolendpad gerealiseerd worden.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Dit besluit heeft geen gevolgen voor de duurzaamheidsambities.

4. Kaders

Wet voorkeursrecht gemeenten

Op basis van artikel 2 en 4 lid 1 sub a Wvg kan de raad gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Dit betekent dat een voorkeursrecht kan worden gevestigd waarbij eigenaren en beperkt gerechtigden hun onroerende zaak of beperkt recht eerst aan de gemeente moeten aanbieden wanneer zij willen verkopen. Voorwaarde hiervoor is dat aan die betreffende gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming. De aanwijzing geldt voor drie jaar. Binnen deze drie jaar moet een bestemmingsplan (of omgevingsplan) zijn vastgesteld. Zo niet, dan vervalt de Wvg van rechtswege. Zie bijlage 5, Procedure en grondslag vestigen Wvg.

Omgevingsvisie Hoorn

Op grond van deze visie is het betreffende perceel gedeeltelijk aangewezen als gebied met diverse bedrijven en andere voorzieningen.

5. Argumenten

Verwervingen aan de Berkhouterweg

De Berkhouterweg 28 en 30 zijn onlangs aangekocht. De gemeente is in gesprek met de eigenaar van het daarnaast gelegen perceel (aan de oostkant). De eerdere verwerving van de percelen Berkhouterweg 28 en 30 kan door de markt als signaal worden opgevangen, waardoor er interesse is in de aankoop van het naastgelegen perceel C 1896 voor speculatieve doeleinden. De aankoop van het voornoemde perceel door de gemeente geeft meer mogelijkheden om de busremise en rayonpost goed in te richten.

Gesprekken met de eigenaar van het perceel (de kerk)

De gemeente heeft de eigenaar van het perceel benaderd om vanuit een minnelijke positie de grond te verwerven. De eigenaar hiervan heeft aangegeven in gesprek te willen met de gemeente, maar dat er ook interesse is van ontwikkelaars. Het op deze wijze speculeren heeft een prijsopdrijvend effect. Als de gemeente niet van de oorspronkelijke eigenaar kan aankopen, worden mogelijk andere hogere eisen gesteld of bestaat de kans dat het perceel als kleine deelpercelen wordt verkocht. Hierdoor wordt het realiseren van de busremise en rayonpost minder haalbaar en misschien onmogelijk.

Voordeel van het vestigen van de Wvg is dat wordt voorkomen dat gronden om speculatieve redenen worden opgekocht en de grondprijs onnodig wordt opgedreven. Wanneer deze speculatieve aankoop door derden wel gebeurt, heeft dit invloed op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Met het vestigen van de Wvg houdt de gemeente meer regie.

Gevolg vestigen Wvg

De aanwijzing op grond van de Wvg krijgt pas betekenis op het moment dat de eigenaar of beperkt gerechtigde van plan is zijn/haar rechten op de grond te verkopen. Wanneer de eigenaar of beperkt gerechtigde de grond of het recht wil verkopen, is hij/zij verplicht dit eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond van toepassing is. Alleen als de gemeente niet op het aanbod ingaat, mag de eigenaar de grond aan anderen verkopen. In bijlage 4 (Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing) is dit verder toegelicht.

De aanwijzing betekent niet dat de eigenaar of beperkt gerechtigde verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Alleen wanneer hij/zij het zelf wil verkopen, is hij/zij verplicht het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Op deze aanbiedingsplicht is een aantal uitzonderingen van toepassing zie bijlage 4 (Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing). Er is sprake van een vrijwillige verkoop situatie waarna de gemeente besluit tot aankoop over te gaan, of niet. De gemeente is niet op voorhand verplicht de aangeboden grond aan te kopen. Wanneer de gemeente besluit de grond niet aan te kopen, staat het de grondeigenaar of beperkt gerechtigde drie jaar vrij om zijn/haar grond aan een ander te verkopen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Op dit moment zijn weinig omwonenden in dit gebied. Het huidige gebruik van de omliggende percelen (volkstuinten en sportvereniging) wordt naar verwachting niet belemmerd door de komst van een busremise en rayonpost.

7. Financiële consequenties

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 concrete financiële en risicoafweging gemaakt. Op dit moment is dit nog niet mogelijk, omdat het afhankelijk is van het perceel en de (verwachte) koopsom. De aankoop moet aan de raad worden voorgelegd in verband met het budgetrecht. Zodra een aanbieding wordt gedaan, wordt de raad geïnformeerd en zo snel mogelijk een voorstel voorgelegd.

8. Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en het weekblad. Conform artikel 7 Wvg treedt een dag later het besluit in werking. De publicatie is als bijlage drie bij dit voorstel gevoegd.

De eigenaar heeft een brief ontvangen over de voorlopige aanwijzing door het college. De eigenaar ontvangt ook een aangetekende brief nadat de raad gronden heeft aangewezen op grond van de Wvg. Hierin wordt kenbaar gemaakt dat de aanwijzing vanaf de dag na publicatie in het Gemeenteblad 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 besluit. Als bezwaar of beroep is ingediend tegen de voorlopige aanwijzing van het college en dit besluit vervalt, omdat een besluit van de raad tot aanwijzing in werking is getreden, geldt dit bezwaar of beroep ook tegen het besluit van de raad.

Daarnaast wordt de aanwijzing ingeschreven in het gemeentelijk beperkingenregister en wordt deze voor een ieder zichtbaar in het Kadaster. Het formele besluit tot aanwijzing wordt voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd op het stadhuis.

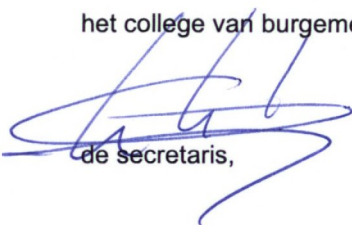
9. Realisatie

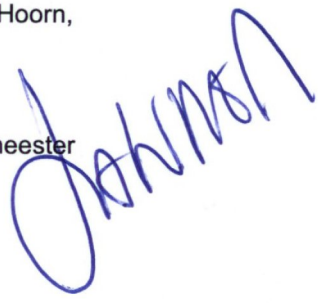
In de komende drie jaar wordt een bestemmingsplan (of omgevingsplan) opgesteld voor de betreffende gronden en wordt deze ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Hoorn,

23 AUG. 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,


de secretaris,


de burgemeester