Besluitvorming Raad

Onderwerp	**Vestiging voorkeursrecht Kalteren Diever**
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-018567
Datum voorstel	19 september 2024

Beslispunten

1. Ingevolge artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken een voorkeursrecht wordt gevestigd, met de aantekening dat op deze onroerende zaken in de afgelopen 2 jaar niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd, anders dan bij het collegebesluit van 23 juli 2024.
• De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende, daarvan deel uitmakende en gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart (bijlage 1) en op de bij dit besluit behorende, daarvan deel uitmakende en gewaarmerkte lijst (bijlage 2). De lijst vermeldt de kadastrale aanduiding van de in deze voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte daarvan en de naam en vestigingsplaats van de eigenaar en zakelijk gerechtigden, volgens de openbare registers van het kadaster d.d. 8 juli 2024.

2. Toepassing te geven aan artikel 3:41 van de Awb door de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending van de beschikking aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden (bijlage 3) en toepassing te geven aan artikel 16.32b Ow door kennis te geven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de daarbij behorende bijlage conform het bepaalde in artikel 12 van de Bekendmakingswet (bekendmaking in het Gemeenteblad) (bijlage 4).

3. De voorkeursrechtbeschikking in te schrijven in de openbare register van het kadaster.

4. De tegen het voorgenomen besluit/voorkeursrechtbeschikking ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzenotitie (bijlage 5).

5. Het college van burgemeester en wethouders volmacht te verlenen om alle in het kader van de Omgevingswet noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Kosten, baten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit, vooralsnog geen kosten verbonden.

Als een eigenaar of zakelijk gerechtigde besluit om de gronden of het zakelijk recht aan de gemeente aan te bieden, ontstaan er mogelijk wel financiële gevolgen. In dit geval zal bezien worden of aankoop op dat moment nodig is in welk geval de gemeenteraad om krediet gevraagd zal worden.

Inleiding

Recent is de wijk Kalterbroeken te Diever tot ontwikkeling gekomen. De gemeente heeft dat in een eigen grondexploitatie gerealiseerd. Gezien de landelijke en regionale woningbouwopgave is de gemeente zoekende naar meer woningbouwlocaties. De percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht wordt gevestigd grenzen aan Kalterbroeken en hebben thans nog een agrarische bestemming. De gemeente Westerveld ziet de percelen waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd (Kalteren) als een mogelijke vervolgontwikkeling tot een woonfunctie met bijbehorende functies

(zoals groen, water, verkeer), nader te verkennen en te onderzoeken. Met het voorkeursrecht wordt grondspeculatie voorkomen.

In het kader van de beoogde mogelijke (her)ontwikkeling tot woningbouw is het noodzakelijk (of op zijn minst gewenst) dat de gemeente de regie en sturing heeft. De gemeente wil de percelen (al dan niet samen met haar samenwerkingspartners) gaan (her)ontwikkelen en kan regie nemen door de percelen te verwerven.

Beoogd effect

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorrangspositie bij een voorgenomen verkoop door de eigenaar. Door grond te verwerven verkrijgt de gemeente meer grip op de mogelijke ontwikkeling van/transformatie tot woonlocatie met bijbehorende functies (onder andere Wonen, Verkeer, Groen) en kan zij richting geven aan en regisserend optreden ten aanzien van een mogelijke ontwikkeling/realisatie.

Argumenten

Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
De gemeenteraad kan bij voorkeursrechtbeschikking op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c een voorkeursrecht vestigen. De vestiging geldt dan maximaal voor een periode van 3 jaar. Binnen 3 jaar dient middels raadsbesluit een omgevingsplan of programma of een omgevingsvisie te worden vastgesteld, waarmee het voorkeursrecht doorloopt.

1.2 Dit voorkomt grondposities marktpartijen
Met het vestigen van voorkeursrecht wordt voorkomen dat derden strategische (grond)posities innemen. De grondposities worden als het ware bevroren en de marktpartijen kunnen geen gronden kopen zonder tussenkomst van de gemeente.

1.3 Dit geeft de gemeente een sterkere posities bij de verwerving van de percelen
Het voorkeursrecht heeft als gevolg dat grondeigenaren eerst de gemeente in staat moeten stellen de percelen waarop voorkeursrecht is gevestigd te kopen vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kunnen overgaan. Het voorkeursrecht geeft de gemeente een recht van eerste koop.

1.4 Het voorkeursrecht voorkomt prijsopdrijving
Dit besluit gaat speculatie tegen. Het voorkeursrecht kan prijsopdrijving voorkomen. Prijsopdrijving heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van de percelen. De gemeente moet de marktwaarde betalen als ze aangeboden percelen wenst te verwerven. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente de gronden voor een hogere prijs dan de marktwaarde moet kopen.

2.1 en 3.1 Dit zijn wettelijke verplichtingen
De gemeente voldoet hiermee aan de wettelijke voorschriften die uit de Omgevingswet en Algemene wet bestuursrecht volgen.

4.1 Zienswijzen
Door beantwoording van de zienswijzen in de *Nota van beantwoording van zienswijzen Voorkeursrecht Diever* wordt voldaan aan de daarvoor voorgeschreven procedure uit de Algemene wet bestuursrecht.

5.1 Volmacht aan het college van burgemeester en wethouders vereenvoudigt de administratieve handelingen in het kader van de Omgevingswet
Met deze volmacht kan het college niet alleen zorgen voor bekendmaking aan belanghebbenden en kennisgeving van het onderhavige besluit, maar daarnaast ook handelingen verrichten (of laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Kanttekeningen

1.1 Het voorkeursrecht vereist actie van de gemeente

De planontwikkeling is nog in een pril stadium. Daarom vraagt het voorkeursrecht om actie van de gemeente, onder andere op het gebied van planprocedure en aankoopoverwegingen.

1.2 Gemeente loopt mogelijk een financieel risico

Het nemen van een voorkeursrechtbeschikking betekent niet dat de gemeente verplicht is de door de eigenaren en zakelijk gerechtigden aangeboden grond aan te kopen. Dit kan per keer en per locatie worden bezien. Wel loopt de gemeente een financieel risico wanneer zij gronden aankoopt en de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

2.1 Beroep en bezwaar

De procedure staat open voor beroep en bezwaar. Mochten beroep of bezwaar gegrond worden verklaard dan vervalt het voorkeursrecht en is de verkopende partij 2 jaar lang vrij om te verkopen aan wie hij wil.

Communicatie

Over dit besluit wordt gecommuniceerd op de wijze als in de wet voorgeschreven.

Inwonersparticipatie

De inwonersparticipatie is niet van toepassing

Het besluit grijpt niet in in de fysieke leefomgeving van onze inwoners.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen

De gemeente streeft ernaar regie te nemen over de woningbouwontwikkeling.

Bijlage(n)

1. Kadastrale kaart bij raadsvoorstel; 2. Lijst van onroerende zaken; 3. Brief aan eigenaren en zakelijk gerechtigden bij raadsbesluit; 4. Kennisgeving van de terinzagelegging. 5. Nota van beantwoording van zienswijzen Voorkeursrecht Diever. (Openbaar).

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht Kalteren Diever
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-018567
Datum voorstel college	19 september 2024

De raad van de gemeente Westerveld,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

1. Ingevolge artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis waarvan op meerdere onroerende zaken een voorkeursrecht wordt gevestigd, met de aantekening dat op deze onroerende zaken in de afgelopen 2 jaar niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd, anders dan bij het collegebesluit van 23 juli 2024.
• De onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende, daarvan deel uitmakende en gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart (bijlage 1) en op de bij dit besluit behorende, daarvan deel uitmakende en gewaarmerkte lijst (bijlage 2). De lijst vermeldt de kadastrale aanduiding van de in deze voorkeursrechtbeschikking opgenomen onroerende zaken, de grootte daarvan en de naam en vestigingsplaats van de eigenaar en zakelijk gerechtigden, volgens de openbare registers van het kadaster d.d. 8 juli 2024.

2. Toepassing te geven aan artikel 3:41 van de Awb door de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending van de beschikking aan de eigenaren en zakelijk gerechtigden (bijlage 3) en toepassing te geven aan artikel 16.32b Ow door kennis te geven van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de daarbij behorende bijlage conform het bepaalde in artikel 12 van de Bekendmakingswet (bekendmaking in het Gemeenteblad) (bijlage 4).

3. De voorkeursrechtbeschikking in te schrijven in de openbare register van het kadaster.

4. De tegen het voorgenomen besluit/voorkeursrechtbeschikking ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzenotitie (bijlage 5).

5. Het college van burgemeester en wethouders volmacht te verlenen om alle in het kader van de Omgevingswet noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten), zoals onder meer het vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepsprocedures en/of overige rechtsgedingen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier	Voorzitter
R. Weernekers	J. Spoelstra