RAADSVOORSTEL

Postregistratienummer	22.0010275

Onderwerp	Voorstel tot vestigen van voorkeursrecht Hoogwoud-Oost
Sector	Grondgebiedzaken
Portefeuillehouder	H.P.J.M. ter Veen
Steller	W. Brander

Inleiding

Door de grote behoefte aan met name starters- en seniorenwoningen is geïnventariseerd op welke locaties Hoogwoud met woningbouw uitgebreid kan worden. Daarvoor zijn diverse locaties beschouwd en is de locatie Hoogwoud-Oost in de gemeente Opmeer als meest geschikte locatie naar voren gekomen.

Het college heeft op 18 januari 2022 voorgesteld om gronden (kadastraal geregistreerd: Opmeer U 382) in dit gebied waar een privaatrechtelijk voorkeursrecht op ligt aan te kopen en de raad heeft op 17 februari 2022 met de aankoop van deze gronden ingestemd. Om de verdere ontwikkeling van de omliggende gronden voor woningbouw te waarborgen en te voorkomen dat de grondprijs niet wordt opgedreven als gevolg van speculatie door ontwikkelaars, bestaat de voorkeur om de gronden op termijn door de gemeente te verwerven. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gemeente een voorkeursrecht vestigt op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht wordt gevestigd op alle percelen aangemerkt in het gebied Hoogwoud-Oost waarop naar verwachting woningbouw en aanverwante bestemmingen kan worden gerealiseerd.

De wettelijke grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht door de raad zijn artikelen 2 en 5 van de Wvg. Artikel 5 Wvg voorziet erin dat gronden door de raad kunnen worden aangewezen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming. Aan de aan te wijzen gronden wordt aldus een niet agrarische bestemming toegedacht, te weten (meer intensieve) woningbouw en aanverwante bestemmingen, groen, water, recreatie, en verkeer. Deze bestemming wijkt af van het grotendeels

huidige – agrarische - gebruik van de gronden. De structuurvisie bevat geen duidelijke aanwijzing voor een woningbouwbestemming terwijl de beoogde ontwikkeling daarmee evenmin in strijd is. Om die reden ligt aanwijzing op grond van artikel 5 Wvg voor de hand. Voornoemde bestemming zal eerst nader worden uitgewerkt in een structuurvisie dan wel omgevingsvisie en vervolgens in een bestemmingsplan dan wel in een omgevingsplan.

Het college heeft op 12 juli 2022 een besluit genomen tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 6 Wvg. Om het voorkeursrecht te laten voortduren dient binnen drie maanden een raadsbesluit genomen te worden waarin de raad de betreffende gronden aanwijst op grond van artikel 2 Wvg in combinatie met artikel 5 Wvg. Indien dit besluit niet wordt genomen dan kan de gemeente gedurende twee jaar geen voorkeursrecht vestigen met dezelfde grondslag als nu is gebruikt en vervalt het voorkeursrecht van 12 juli 2022.

Beslispunten

1. Op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, de percelen die zijn opgenomen op het bij dit besluit behorende kadastraal overzicht en de bijbehorende lijst van aan te wijzen percelen die hun kadastrale aanduiding en hun grootte vermeldt, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de toestand van 12 juli 2022. Dat dit besluit een maximale werkingsduur heeft van drie jaar.
2. Te bepalen dat aan deze gronden een andere dan een agrarische bestemming wordt toegedacht en/of een meer intensieve woonbestemming te weten: woningbouw en aanverwante bestemmingen, groen, water, recreatie, en verkeer.
3. Te besluiten dat er een nieuwe structuurvisie dan wel omgevingsvisie wordt vastgesteld voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht.
4. De uitvoering van het besluit waaronder de bekendmaking op grond van artikel 7 lid 1 en ld 2 Wvg en registratie in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders waardoor het besluit per 1 oktober 2022 rechtskracht heeft.

Beoogd effect

Voorzien in de (lokale) woningbehoefte.

Argumenten

1.1. Toepassing van het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten
Door de vestiging van het voorkeursrecht verwerft de gemeente een sterkere positie ten aanzien van de verwerving van (rechten op) gronden van het beoogde uitbreidingsgebied Hoogwoud-Oost. Als de grondeigenaar de grond wil verkopen (vervreemden) moet de grond eerst worden aangeboden aan de gemeente. Hierdoor kan speculatie met de grond door deze te verkopen dan wel om bijvoorbeeld een opstalrecht of een recht van erfpacht te vestigen zoveel mogelijk worden tegengegaan.

Na besluitvorming op 12 juli 2022 door het college tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 6 Wvg, dient binnen 3 maanden het voorkeursrecht te worden

bekrachtigd door een raadsbesluit waardoor de betreffende gronden worden aangewezen op grond van artikel 2 Wvg in combinatie met artikel 5 Wvg.

Het voorkeursrecht kan anders niet worden gecontinueerd
Artikel 6 lid 1 Wvg stelt dat het besluit van het college van rechtswege vervalt 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. Indien de gemeenteraad het collegebesluit voor de aanwijzing niet bestendigt, heeft dit tot gevolg dat de gemeente gedurende een periode van twee jaar gebonden is aan het zogeheten herhalingsverbod. Dit verbod houdt in dat de betrokken 'vrijgekomen' gronden niet binnen deze termijn opnieuw door middel van eenzelfde aanwijzingsbesluit (als het besluit dat is ingetrokken of van rechtswege is vervallen) met een voorkeursrecht mogen worden belast (artikel 9c Wvg). Een vervolgaanwijzing van dezelfde gronden, maar op een andere wettelijke grondslag is in principe wel mogelijk.

Duur voorkeursrecht
- Tijdelijke aanwijzing: 3 maanden (artikel 6 lid 1 WVG).
- Aanwijzing op grond van artikel 5 (structuurvisie wordt nog vastgesteld): 3 jaar (artikel 9 WVG) (artikel 9 lid 3 WVG).
- Aanwijzing met als grondslag structuurvisie: 3 jaar (artikel 9 lid 3 WVG).
- Aanwijzing met als grondslag bestemmingsplan of inpassingsplan: 10 jaar (artikel 9 lid 1 WVG).

Duur voorkeursrecht onder de Omgevingswet
Onder de nog niet in werking getreden Omgevingswet zijn de termijnen*:*

- Aanwijzing met als grondslag een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad: 3 jaar.
- Aanwijzing met als grondslag een omgevingsvisie of programma: 3 jaar.
- Aanwijzing met als grondslag een omgevingsplan: 5 jaar met mogelijkheid verlenging 5 jaar.
- Voorafgaand aan het moment waarop de gemeenteraad een voorkeursrecht vestigt, kan het college van burgemeester en wethouders een kortdurend voorlopig voorkeursrecht vestigen (artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet).

Aanwijzing en bestemming
De gronden die worden aangewezen zijn gelegen in het gebied Hoogwoud-Oost en zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale kaarten met bijbehorende lijst van aan te wijzen percelen die hun kadastrale aanduiding en hun grootte vermeldt. De gronden worden getransformeerd naar de bestemming wonen en aanverwante bestemmingen en/of een meer intensieve woonbestemming, groen, water, recreatie, en verkeer.

2.1. Bestemmingswijziging gronden om woningbouw mogelijk te maken
Voor het realiseren van woningbouw dienen de gronden te beschikken over een passende bestemming, die is geformuleerd als woningbouw en aanverwante bestemmingen, groen, water,

recreatie, en verkeer. Door de uitbreiding met aanverwante bestemmingen wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van ondersteunende functies.

3.1. Structuurvisie/omgevingsvisie
Vooruitlopend op de bestemmingswijziging wordt een structuurvisie c.q. omgevingsvisie voorbereid.

Kanttekeningen

Gevolgen
De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren en andere rechthebbenden op de aangewezen gronden wanneer deze gronden respectievelijk erop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden deze eerst aan de gemeente Opmeer te koop moeten aanbieden. De eigenaren en de rechthebbenden op beperkte rechten ontvangen een dezer dagen afzonderlijk per aangetekende brief bericht over de inhoud van het besluit en de gevolgen hiervan.

Bezwaar
De grondeigenaren kunnen bezwaar maken tegen de aanwijzing van de gronden. Bezwaar maken is alleen mogelijk tegen de vestiging van het voorkeursrecht en de daarmee samenhangende verplichting om de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Er kan nog geen bezwaar worden gemaakt tegen het voornemen om op de locatie woningbouw met aanverwante bestemmingen te realiseren. Dat kan pas op het moment dat een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan wordt vastgesteld.

Financiën

In het geval van een mogelijke aanbieding van gronden waarop een voorkeursrecht berust zal het college besluiten of de gemeente de gronden in beginsel zal aankopen. Mocht er extra budget nodig zijn wordt er een voorstel voorgelegd aan de raad. Indien de gemeente daartoe besluit en zij geen overeenstemming bereikt met de grondeigenaar is het mogelijk dat de grondeigenaar de gemeente verzoekt om de prijs voor de gronden door de rechtbank te laten vaststellen. De grondeigenaar kan vervolgens besluiten om er alsnog van af te zien dan wel om de gemeente te houden aan het bedrag zoals dat door de deskundige(n) van de rechtbank is vastgesteld.

Uitvoering

Bij de voorbereiding is van belang dat op grond van artikel 4:8 van de Awb zienswijzen mogen worden ingediend, omdat het een besluit is waar belanghebbenden naar verwachting bedenkingen tegen zullen hebben. Wij hebben dan ook de grondeigenaren en beperkt gerechtigden in het aanwijsgebied in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Voor de ingediende zienswijzen verwijzen wij naar de nota zienswijzen die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Een kopie van het raadsbesluit zal gelijktijdig met een perceellijst worden toegezonden aan de rechthebbenden. De rechthebbenden kunnen bezwaar maken tegen de aanwijzing van het voorkeursrecht.

Communicatie

1. De officiële bekendmakingen en verordeningen van de gemeente Opmeer worden gepubliceerd op www.overheid.nl. Het Raadsbesluit met bijlagen wordt bovendien ter inzage gelegd op het gemeentehuis.
2. Voorts wordt per aangetekende brief mededeling van de aanwijzing gedaan aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.
3. Het college zal zorg dragen voor de uitvoering van het raadsbesluit waaronder de bekendmaking en registratie in het gemeentelijke beperkingenregister.

Bijlagen

1. Lijst van aan te wijzen percelen met kadastrale aanduiding, grootte en namen eigenaren en beperkt gerechtigden (maakt deel uit van het besluit) (de lijst is geanonimiseerd, complete lijst is in te zien de griffie);
2. Kadastraal overzicht/kaart met toegedachte bestemming (maakt deel uit van het besluit);
3. Reactienota zienswijzen (wordt nagezonden).

Het college van burgemeester en wethouders

Datum: 12 juli 2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikelen 2 en 5 Wet Voorkeursrecht gemeenten;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 juli 2022;

gelet op de behandeling in de Oordeelsvormende raadsvergadering van 15 september 2022;

besluit:

1. op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn, de percelen die zijn opgenomen op het bij dit besluit behorende kadastraal overzicht en de bijbehorende lijst van aan te wijzen percelen die hun kadastrale aanduiding en hun grootte vermeldt, een en ander volgens de registers van het kadaster naar de toestand van 12 juli 2022. Dat dit besluit een maximale werkingsduur heeft van drie jaar;
2. te bepalen dat aan deze gronden een andere dan een agrarische bestemming wordt toegedacht en/of een meer intensieve woonbestemming te weten: woningbouw en aanverwante bestemmingen, groen, water, recreatie, en verkeer;
3. dat er een nieuwe structuurvisie dan wel omgevingsvisie wordt vastgesteld voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht;
4. de uitvoering van het besluit waaronder de bekendmaking op grond van artikel 7 lid 1 en lid 2 Wvg en registratie in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders waardoor het besluit per 1 oktober 2022 rechtskracht heeft.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 29 september 2022.

{{esl: Signer1:Capture:size(200,50)}} *{{esl: Signer2:Capture:size(200,50)}}*

voorzitter
G.J. van den Hengel

griffier