

## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

|                              |                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ONDERWERP</b>             | : Vestigen voorkeursrechten in Heino ( art. 2 en 5 Wvg)                                                       |
| <b>ZAAKNUMMER</b>            | : 22528-2018                                                                                                  |
| <b>B&amp;W VERGADERING</b>   | : 27 november 2018                                                                                            |
| <b>AGENDACOMMISSIE</b>       | : 29 november 2018                                                                                            |
| <b>RAADSVERGADERING</b>      | : 20 december 2018                                                                                            |
| <b>PORTEFEUILLEHOUDER</b>    | : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans                                                                                |
| <b>BEHANDELEND AMBTENAAR</b> | : Pieter Brouwer<br>telefoon: 0572-347851, e-mail: Pieter.Brouwer@raalte.nl                                   |
| <b>FATALE TERMIJN(EN)</b>    | : de Raad moet het besluit nemen binnen een termijn van 3 maanden na<br>het Collegebesluit van 9 oktober 2018 |

**BIJLAGE(N):**

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Collegevoorstel en –besluit.
2. Perceelslijst
3. Kadastrale tekeningen
4. Zienswijze en bezwaren
5. Gevolgen vestiging voorkeursrecht

## RAADSVOORSTEL

**RAADSVERGADERING** : 20 december 2018

**ZAAKNUMMER** : 22528-2018

**ONDERWERP** : Vestigen voorkeursrechten in Heino ( art. 2 en 5 Wvg)

**VOOR INFORMATIE** : Pieter Brouwer  
: telefoon: 0572-347851, e-mail: Pieter.Brouwer@raalte.nl

### **SAMENVATTING**

De komende jaren is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties in Heino om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Om als gemeente ruimte te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen in Heino is het voorstel om de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen op enkele (uitbreidings-)locaties in Heino die als kansrijk zijn beoordeeld om in aanmerking te komen voor woningbouw. Het college heeft op 9 oktober 2018 besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Om het voorkeursrecht te bestendigen dient binnen 3 maanden na dit besluit de gemeenteraad het besluit tot definitieve vestiging van het voorkeursrecht te nemen.

### **BESLISPUNTEN**

1. Op grond van het bepaalde in de artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden in Heino aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft gronden op locaties aan de Van der Capellenweg, Molenweg, Canadastraat (omgeving ijsbaan) en Brinkweg (aansluitend op Kiezebos) zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekeningen en de daarbij behorende perceelslijst;
2. Met betrekking tot de aangewezen locaties geen afzonderlijke structuurvisie vast te stellen;
3. De terinzagelegging van dit besluit bekend te maken in de Staatscourant, op de gemeentepagina van het plaatselijk huis aan huis blad en op de website van de gemeente, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7 van de Wvg in werking treedt.

### **INLEIDING**

De meest recente grote woningbouwlocatie in Heino, Kiezebos III, bevindt zich in een afrondende fase en nagenoeg alle woningbouwkavels zijn verkocht. Om de komende tien jaar aan de woningvraag in Heino te kunnen voldoen, is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties.

Begin 2018 is gestart met een locatiestudie voor 60 tot 100 nieuwe woningen voor de kern Heino. Een kopgroep van 10 personen (7 uit Heino en 3 medewerkers van de gemeente) voert de studie uit en zal uiteindelijk een advies uitbrengen die vervolgens de locatiekeuze maakt. Inwoners van Heino konden middels het plaatsen van een digitaal vlaggetje een locatie aandragen. Er zijn 323 vlaggetjes op verschillende locaties geplaatst. Al deze locaties (22 in totaal) zijn beoordeeld door de kopgroep en de vakspecialisten van de gemeente hebben hun eerste bevindingen gegeven. Dit heeft geleid tot meerdere kansrijke locaties waaronder 4 kansrijke uitbreidingslocaties, namelijk aan de Van der Capellenweg, Molenweg, Canadastraat en Brinkweg. Het is voor een ieder inzichtelijk welke locaties als kansrijk worden gezien, ook voor ontwikkelaars, en het is dus mogelijk dat ontwikkelaars deze kansrijke gronden gaan verwerven.

Op basis van de huidige Nota Grondbeleid voert de gemeente een faciliterend grondbeleid. Ook in de situatie waarin de gemeente faciliterend optreedt, kan zij alle haar ter beschikking staande wettelijke middelen hanteren om een locatie te realiseren. De gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen. In de huidige Nota Grondbeleid is als doelstelling opgenomen dat het gewenst is om als gemeente de regie te voeren op ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor er in beginsel ruimte is om met betrekking tot de genoemde kansrijke uitbreidingslocatie(s) een grondpositie in te nemen en daarvoor het instrument van het voorkeursrecht in te zetten.

Het voorstel is om over te gaan tot de vestiging van het voorkeursrecht op de in de locatiestudie opgenomen vier kansrijke grootschalige (uitbreidings-)locaties in Heino. Bij collegebesluit van 9 oktober 2018 zijn deze percelen voorlopig aangewezen voor een periode van drie maanden. Omdat het collegevoorstel een besluit tot voorlopige aanwijzing betreft, vervalt dit van rechtswege binnen drie maanden. Daarom dient de gemeenteraad het collegebesluit te bestendigen. Binnen 3 maanden (na 9 oktober 2018) dient uw raad te besluiten tot definitieve aanwijzing van de betrokken gronden en vestiging van het voorkeursrecht. Dit besluit tot definitieve aanwijzing ligt nu voor.

De vestiging van een voorkeursrecht betekent niet dat dat de betrokken eigenaar (of beperkt gerechtigde) zijn aangewezen perceel grond moet verkopen. Wel geeft het voorkeursrecht de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot het perceel, waarop het recht is gevestigd. In bijlage 5 (Gevolgen vestiging voorkeursrecht) staat aangegeven wat de vestiging van het voorkeursrecht concreet betekent voor de eigenaren van de betreffende percelen.

Uw raad kiest met de vestiging van deze voorkeursrechten nog niet voor welke kant de woningbouw ontwikkeling in Heino op moet gaan. De definitieve locatiekeuze voor woningbouwuitbreiding in Heino zal worden gemaakt binnen het lopende proces en wordt voor de zomer van 2019 verwacht.

## **BEOOGD EFFECT**

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop en een betere uitgangspositie op de onroerend goed markt in Heino. Zij kan op die manier haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Heino beter realiseren.

## **ARGUMENTEN**

### *1.1 Door middel van vestiging van de Wvg verkrijgt de gemeente meer regie bij de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie.*

Met het vestigen van een voorkeursrecht krijgt de gemeente een recht van eerste koop op de potentiële woningbouwlocaties en daarmee een betere uitgangspositie om de gronden in eigendom te krijgen. Via de eigendom van de gronden kan de gemeente regie voeren over de ontwikkeling van een dergelijke woningbouwlocatie. Dat geldt bijvoorbeeld voor de keuze van het type van woningen dat gebouwd gaat worden (koop of huur, rijenwoning of vrijstaand) maar ook bij de keuze voor projectmatige bouw of bouw in particulier opdrachtgeverschap.

Uit ervaringen blijkt dat de voorkeur van de potentiële Sallandse koper uitgaat naar het kopen van een vrije kavel, waarop naar eigen inzicht een woning gerealiseerd kan worden. Dit sluit ook aan bij het vastgestelde beleidsuitgangspunt van de raad om te streven naar 65% particulier opdrachtgeverschap in de koopsector. Indien de woningbouwontwikkeling aan marktpartijen wordt overgelaten is er een reëel risico dat dit beleidsuitgangspunt niet gehaald zal worden, aangezien ontwikkelaars minder geneigd zijn om kavels uit te geven die vervolgens via particulier opdrachtgeverschap bebouwd worden. De praktijk wijst uit dat ontwikkelaars er vaak voor kiezen om een kavel met woning aan te bieden.

### *1.2 De raad moet het definitieve voorkeursrecht vestigen*

Het college heeft op 9 oktober 2018 besloten om op basis van artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten een *voorlopig* voorkeursrecht te vestigen. Voorwaarde voor definitieve vestiging van het voorkeursrecht is, dat uw raad binnen 3 maanden na 9 oktober 2018 het voorkeursrecht dient te bestendigen en te besluiten tot definitieve Wvg aanwijzing van de betrokken gronden in Heino.

### *2. Geen structuurvisie*

Na uw besluit geldt het voorkeursrecht voor drie jaar. Binnen deze termijn moet er, conform de Wvg, een bestemmingsplan, structuurvisie of inpassingsplan zijn vastgesteld anders vervalt het voorkeursrecht. Het voorstel is om geen structuurvisie voor het gebied vast te stellen, maar binnen 3 jaar een bestemmingsplan voor de aangewezen locatie(s) vast te stellen. Volgens artikel 5 van de Wvg moet in het besluit expliciet aangegeven worden of er een structuurvisie wordt vastgesteld.

### *3. Publicatie in de Staatscourant is wettelijk verplicht.*

De bekendmaking van het besluit moet op grond van artikel 7 Wvg plaatsvinden in de Staatscourant nadat het besluit door uw raad is genomen. De dag na deze publicatie, treedt het besluit in werking.

## **DUURZAAMHEID**

nvt

## **KANTTEKENINGEN**

1.

Uit kadastraal onderzoek is gebleken dat op het aangewezen kadastrale perceel B 3335 melding wordt gemaakt van de inschrijving van een koopovereenkomst tussen de kadastrale eigenaar en een projectontwikkelaar, met de aantekening om de aanbiedingsplicht van de wet voorkeursrecht gemeenten tegen te gaan. Deze registratie is gedaan op 9 oktober 2018, dus voordat het (voorlopig) voorkeursrecht in werking is getreden op 12 oktober 2018. Deze wetenschap betekent echter niet dat het voorkeursrecht op deze locatie door uw raad niet moet worden doorgezet.

Voor de vestiging van het voorkeursrecht wordt de kadastrale eigenaar aangeschreven. Er is weliswaar een koopovereenkomst gesloten maar de betreffende grond is nog niet in eigendom overgedragen via een notariële akte van levering. Deze koopovereenkomst zou nog ontbonden kunnen worden en als de grond niet binnen 6 maanden na de kadastrale registratie van de koopovereenkomst notarieel wordt overgedragen vervalt de bescherming tegen de werking van het voorkeursrecht. In dat geval moet de huidige eigenaar, als hij wil verkopen, de grond eerst weer aan de gemeente aanbieden.

Als de gronden wel binnen 6 maanden via een notariële akte worden overgedragen aan de projectontwikkelaar dan is die projectontwikkelaar eigenaar van de betreffende gronden. Het voorkeursrecht ligt dan nog wel op die gronden, maar zal feitelijk geen functie meer hebben. Dat komt omdat een projectontwikkelaar in het algemeen niet van plan zal zijn om de gronden te verkopen, maar juist het voornemen zal hebben om de gronden zelf te ontwikkelen als woningbouwlocatie. In dat geval is er voor de gemeente geen mogelijkheid om de eigendom van de gronden te verkrijgen, ook niet via onteigening, omdat de projectontwikkelaar een beroep kan doen op zelfrealisatie, dat wil zeggen dat hij zelf in staat is om de woningbouwlocatie te ontwikkelen.

2.

Dit voorstel houdt in toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten op enkele (uitbreidings-) locaties in Heino die als kansrijk zijn beoordeeld om in aanmerking te komen voor woningbouw. In die zin is dit voorstel een uitvloeisel van het proces dat moet leiden tot de aanwijzing van (een) nieuwe woningbouwlocatie(s) voor Heino. Er zijn ook ontwikkelingen rond de realisatie van een nieuw bedrijventerrein in Heino, maar deze zijn nog niet concreet genoeg om al in dit aanwijzingsbesluit te benoemen.

## **PROCEDURE**

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is de gemeente verplicht een belanghebbende in de gelegenheid te stellen om zijn zienswijze naar voren te brengen op het te

nemen raadsbesluit. In de aanschrijvingsbrief over de voorlopige aanwijzing van 12 oktober jl. zijn de belanghebbenden geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit naar voren te brengen. De belanghebbenden konden schriftelijk en mondeling hun zienswijzen indienen. Van één belanghebbende is een bezwaar ontvangen, waarvan uit nader contact blijkt dat deze belanghebbende dit bezwaar onder de aandacht van uw raad wil brengen en daarmee tevens wil aanmerken als een zienswijze op het door uw raad te nemen besluit.

Deze zienswijze is niet zozeer gericht tegen de doelstelling welke met de vestiging van het voorkeursrecht is beoogd, namelijk de gemeente in een betere positie te brengen door middel van een recht van eerste koop, maar tegen de aanwijzing van de Molenweg als toekomstige woningbouwlocatie. Aangezien uw raad met de vestiging van deze voorkeursrechten nog geen keuze maakt over welke kant de woningbouw ontwikkeling in Heino op moet gaan en de definitieve locatiekeuze nog zal worden gemaakt, geeft deze zienswijze geen aanleiding om af te zien van het voorstel om het voorkeursrecht te bestendigen. In deze zienswijze voeren zij tenslotte aan dat hun vertrouwen is beschadigd door de informatieverstrekking vooraf aan een eigenaar die daardoor bevoordeeld zou zijn omdat deze een koopovereenkomst heeft gesloten voor het in werking treden van de Wvg. In hun optiek zou deze handelswijze er toe moeten leiden dat de voorkeursrechten op alle aangewezen locaties moeten worden opgeheven en niet doorgezet.

Zoals eerder in dit voorstel aangegeven betekent het sluiten van de koopovereenkomst echter niet dat het voorkeursrecht niet op de betreffende locatie moet worden doorgezet. Dat geldt ook voor alle andere locaties.

Er zijn bij de gemeente daarnaast 3 bezwaren binnen gekomen tegen het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing op 9 oktober 2018. Deze bezwaren zullen in een separate procedure met inschakeling van de onafhankelijke commissie bezwaarschriften worden behandeld. Aangezien het niet meer mogelijk is om deze bezwaren af te handelen voordat uw raad besluit over de definitieve vestiging van het voorkeursrecht, worden, op grond van artikel 6, lid 3 van de Wvg, deze bezwaren geacht te zijn gericht tegen het door uw raad te nemen definitieve besluit tot vestiging van het voorkeursrecht. Dit betekent dat, na advies van de commissie bezwaarschriften uw raad zal besluiten over deze ingediende bezwaarschriften.

Overigens valt op dat de ingediende bezwaarschriften zich ook vooral richten op de locatiekeuze en niet zozeer op de vestiging van het voorkeursrecht. Zoals al eerder gemeld wordt met de vestiging van het voorkeursrecht nog geen keuze gemaakt voor de toekomstige woningbouwlocatie(s). Daarvoor volgt een afzonderlijk proces. In verband hiermee zullen wij de ingediende bezwaren ook ter kennis brengen van de kopgroep.

De zienswijze en bezwaren zijn volledigheidshalve toegevoegd als bijlagen bij dit voorstel.

#### **FINANCIËN**

Dit voorstel heeft vooralsnog geen financiële consequenties.

#### **VERVOLG**

Zoals in de inleiding al gemeld kiest uw raad met de vestiging van deze voorkeursrechten nog niet voor welke kant de woningbouw ontwikkeling in Heino op moet gaan. De definitieve locatiekeuze voor woningbouwuitbreiding in Heino zal worden gemaakt binnen het lopende proces en wordt voor de zomer van 2019 verwacht.

In de Wet voorkeursrecht gemeenten is sprake van fatale termijnen. Indien deze worden overschreden vervallen de besluiten van rechtswege. Dit besluit van uw raad heeft een werkingsduur van 3 jaren. Binnen deze 3 jaren dient er vervolgens een bestemmingsplan te zijn vastgesteld anders vervalt het besluit tot aanwijzing van rechtswege.

Als de planologische besluitvorming tijdig plaatsvindt zal de aanwijzing worden bestendigd. Dit heeft tot gevolg dat het Wvg besluit en daarmee het voorkeursrecht van kracht blijft gedurende 10 jaren na het in werking treden van het bestemmingsplan.

#### **COMMUNICATIE**

Nadat het besluit is genomen en is gepubliceerd in de Staatscourant treedt het besluit in werking. Ook wordt de aanwijzing zo spoedig mogelijk gepubliceerd op de gemeentepagina in de lokale krant en geplaatst op de gemeentelijke website. Iedere eigenaar en rechthebbende ontvangt een aangetekende brief waarin zij nader worden geïnformeerd over de werking van de aanwijzing. Het besluit tot aanwijzing met de daarbij behorende bijlagen liggen voor een ieder ter inzage.

Het indienen van een bezwaar en beroep tegen het besluit behoort tot de mogelijkheden. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het besluit van het college tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit (zie art. 6 lid 3 Wvg).

#### **BIJLAGEN**

1. Collegevoorstel en –besluit
2. Perceelslijst
3. Kadastrale tekeningen
4. Zienswijze en bezwaren
5. Gevolgen vestiging voorkeursrecht

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris  
Karin Cornelissen



de burgemeester  
Martijn Dadema

## RAADSBESLUIT

**ZAAKNUMMER** : 22528-2018

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 november 2018

**Besluit:**

1. Op grond van het bepaalde in de artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gronden in Heino aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft gronden aan de Van der Capellenweg, Molenweg, Canadastraat (omgeving ijsbaan) en Brinkweg (bij Kiezebos 3) zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekeningen en de daarbij behorende perceelslijst;
2. Met betrekking tot de aangewezen locaties geen afzonderlijke structuurvisie vast te stellen;
3. De terinzagelegging van dit besluit bekend te maken in de Staatscourant, op de gemeentepagina van het plaatselijk huis aan huis blad en op de website van de gemeente, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7 van de Wvg in werking treedt.

Aldus besloten in de vergadering van 20 december 2018.

de griffier  
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter  
Martijn Dadema