



Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	12 maart 2024
Datum vergadering	14 maart 2024
Voorstel van	van IJzendoorn
Team	Projectbureau
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Herstelbesluit vestiging voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) percelen grond woningbouwlocatie Bogtmanweg
Openbaar	Ja

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 7 februari 2024 een besluit genomen tot vestiging van het voorkeursrecht op de percelen nabij de Bogtmanweg te Tuitjenhorn. In de veronderstelling dat het overgangsrecht van toepassing zou zijn, is het besluit genomen op de grondslag van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Echter blijkt het overgangsrecht niet van toepassing op het door de raad genomen besluit. In dit kader is een herstelbesluit nodig om het op 7 februari 2024 genomen besluit te baseren op de grondslag van de Omgevingswet.

Voorgesteld besluit

1. Het besluit van uw raad d.d. 7 februari 2024 met publieke referentie 24.0124.6533.9824 om gronden aan te wijzen op grond van artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, te herstellen op de juiste grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet.
2. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op twee percelen nabij de Bogtmanweg te Tuitjenhorn in de vorengenomen woningbouwlocatie zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk TK02106772001 en de perceelslijst vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 16 januari 2024.
3. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van 19 december 2023 van het College van B&W, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
4. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad; en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekenmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster

Aanleiding

Het huidige plangebied voor het woningbouwproject aan de Bogtmanweg is gebaseerd op de bestaande grondpositie van de gemeente Schagen. In het verleden is niet verkend of aangrenzende percelen verworven konden worden om het plangebied te vergroten.

Het oorspronkelijke plan uit 2022 blijkt in ruimtelijke zin niet optimaal. In dit oorspronkelijke plan staat de hoeveelheid uitgeefbare grond (en dus ook het resultaat van de grondexploitatie) op gespannen voet met de eisen ten aanzien van het gewenste woningbouwprogramma voor deze locatie (zowel kwantitatief als kwalitatief) en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Uit een stedenbouwkundige verkenning blijkt dat de uitbreiding van het plangebied met de toevoeging van de percelen die nog geen eigendom zijn van de gemeente, leidt tot een optimalisering van de woningbouwlocatie

Met het vestigen van het voorkeursrecht worden de verdere ruimtelijk uitwerking van het geoptimaliseerde plangebied, niet beïnvloed door eventueel strategisch ingenomen grondposities. Daarmee houdt de gemeente regie op de verdere ontwikkeling van de voorgenomen woningbouwlocatie Bogtmanweg in Tuitjenhorn

Rechtmatigheid

De wettelijk grondslag voor deze voorkeursrechtbeschikking staat in:
Artikel 9 lid 1 sub c van de Omgevingswet

Beoogd resultaat

Met herstelbesluit waarborgt de raad dat de vestiging van het voorkeursrecht met de juiste grondslag van de Omgevingswet gewaarborgd is. Met dit besluit krijgt de gemeente op de juiste grondslag van de Omgevingswet een voorkeurspositie op de bij de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen op de percelen voor de mogelijke uitbreiding van de beoogde woningbouwlocatie Bogtmanweg die geen eigendom van de gemeente zijn, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de percelen dienen hun eigendom op het perceel bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om zonder een prijsopdrijvend effect en zonder rekening te houden met belangen van marktpartijen de gronden aan te kopen van de betrokken eigenaar. De gemeente houdt zo zelf volledig de regie op de ruimtelijke uitwerking van de voorgenomen uitbreiding. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, en daarmee de gemeentelijke regierol en de ontwikkeling tot een woningbouwlocatie verstoort.

Kaders

Collegebesluit van 19 december 2023
Raadsbesluit d.d. 7 februari 2024
Hoofdstuk 9 Voorkeursrecht van de Omgevingswet
Grondbeleid van Schagen

Argumenten

1.1 Het college heeft op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de bij deze voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen. Uw raad heeft op 7 februari 2024 met de grondslag van de Wet voorkeursrecht gemeenten (artikel 5) het besluit genomen om het voorkeursrecht te bestendigen. De veronderstelling was dat de bestendiging van het besluit van het college ook zou vallen onder het overgangsrecht.

1.2 Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 dient uw raad een voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9 lid 1 sub c Omgevingswet. Het overgangsrecht is niet van toepassing op het besluit van uw raad. Met dit besluit wordt de grondslag hersteld.

2.1 De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

- Het voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld haar grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
- Het voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie of met als oogmerk een bouwclaim te verwerven) kunnen worden tegengegaan.
- Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
- Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.
- Als de mogelijkheden van het voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan de gemeente geen evenwichtige en integrale ruimtelijke afweging en uitwerking voor het woningbouwproject maken. Bovendien verstoort marktinvloeding de evenwichtige woningbouwontwikkeling op de locatie Bogtmanweg en heeft de gemeente op deze voorgenomen woningbouwlocatie geen regie op de realisatie van een betaalbaar woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

2.2 Uit jurisprudentie volgt dat de uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren wordt gelegd, niet onevenredig zwaar op hen rust in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- De vestigingsvereisten van het voorkeursrecht een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
- De vestigingsvereisten reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

3.1 Voor het vestigen van het voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de huidige functie afwijkt van de toegedachte functie. De percelen hebben op dit moment een agrarische functie

3.2 Aan de onderhavige percelen worden de functies van woningbouw toegedacht of een functie in die context, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

3.3 De planologische grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door het vigerende bestemmingsplan, omdat dit bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot realisering van de toekomstige functies.

3.4 De voorkeursrechtbeschikking geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient een omgevingsvisie dan wel omgevingsplan voor de percelen cq. woningbouwlocatie Bogtmanweg -waartoe de onderhavige percelen behoren- te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

3.5 Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 19 december 2023 hun zienswijze ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel naar voren te brengen.

3.6 In de raadsvergadering van 7 februari 2024 zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen op het vorengenomen besluit kenbaar te maken.

Kanttekeningen en alternatieven

Risico's van de vestiging van het voorkeursrecht zijn nauwelijks aanwezig. Echter, de vestiging van het voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de werkelijke waarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar, dan volgt sanctie: de eigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om zijn perceel aan een andere partij te vervreemden.

Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

Het alternatief is om geen voorkeursrecht te vestigen. De gemeente komt dan in een eventuele concurrerende positie met marktpartijen. Dit kan leiden tot een prijsopdrijvend effect dat ver boven de marktwaarde van de percelen uitkomt. Als de gemeente niet in de gelegenheid komt om tot verwerving over te gaan, zal zij bij een verdere planuitwerking rekeningen moeten houden met de belangen van degene die de percelen heeft aangekocht. Dit kan van invloed zijn op de kwaliteit van het plan, de te realiseren woningbouwprogramma en het resultaat van de grondexploitatie.

Financiële aspecten

Het besluit om het voorkeursrecht te vestigen op de percelen leidt niet tot financiële consequenties voor de gemeente.

Eerst nadat de grondeigenaar zijn perceel grond aanbiedt aan het College en het College wenst op basis hiervan met de grondeigenaar in onderhandeling treden, ontstaan financiële verplichtingen. Overeenkomstig artikel 9.13 Omgevingswet dient het College hierover eerst een besluit te nemen.

Communicatie

a) Intern:

Na openbaarmaking: opnemen in de besluitenlijst

b) Extern:

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Schagen en voorts op de gebruikelijke wijze

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen, geïnformeerd over het herstelbesluit.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Bijlage 1 grondplantekening perceellijst voorkeursrechtbeschikking gemeente Schagen van 14 maart.pdf
2. Bijlage 2 lijst aangewezen gronden TK02106772 (raad omgevingswet).pdf
3. Bijlage 3 Omgevingswet Publicatie gemeenteblad Schagen.docx
4. Aangenomen RB herstelbesluit vestiging voorkeursrecht grond woningbouwlocatie Bogtmanweg (24.013547)- geanonimiseerd.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Herstelbesluit vestiging voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) percelen grond woningbouwlocatie Bogtmanweg

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2024

besluit

1. Het besluit van uw raad d.d. 7 februari 2024 met publieke referentie 24.0124.6533.9824 om gronden aan te wijzen op grond van artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, te herstellen op de juiste grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet.
2. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op twee percelen nabij de Bogtmanweg te Tuitjenhorn in de vorengenomen woningbouwlocatie zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig ondertekende kadastrale kaart met kenmerk TK02106772001 en de perceelslijst vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander volgens de registers van het Kadaster naar de stand per 16 januari 2024.
3. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van 19 december 2023 van het College van B&W, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
4. Het College van B&W op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en,
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en van deze terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronische mededelingenblad; en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekenmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,