

# Raadsvoorstel

## Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

<b>Datum vergadering</b>	31 augustus 2021
<b>Voorstel van</b>	Pot
<b>Team</b>	Ruimtelijke ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Beemsterboer
<b>Onderwerp</b>	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente in Schagen oost
<b>Openbaar</b>	Ja

### Publiekssamenvatting

Voor de uitvoering van het onderdeel 'Schagen oost' uit de concept Ontwikkelvisie Schagen wordt voorgesteld een voorkeursrecht te vestigen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Door actief grondbeleid toe te passen beogen wij een voorspoedige ontwikkeling van Schagen oost t.b.v. woningbouw.

### Voorgesteld besluit

1. De percelen zoals aangegeven op de bijbehorende tekening en perceelslijst op grond van de artikel 2 en 5 van de Wvg voor de duur van maximaal 3 jaar aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn.

### Inleiding

In de collegevergadering van 22 juni 2021 is ingestemd met de concept Ontwikkelvisie stad Schagen waarin de ontwikkeling van gebied Schagen oost is opgenomen. De togedachte nieuwe bestemming is woningbouw met bijbehorende werken en voorzieningen en wijkt af van het huidige, overwegend agrarische, gebruik.

Overeenkomstig het gemeentelijke grondbeleid wordt er een voorkeursrecht gevestigd in het geval er een gebiedsvisie is gemaakt die de gemeente per definitie via actief grondbeleid tot ontwikkeling wil brengen. De motivatie om in dit gebied actief grondbeleid en het vestigen van een voorkeursrecht voor te stellen is om de gemeentelijke regierol bij de (plan)ontwikkeling te versterken, grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de gemeente een betere positie op de grondmarkt te verschaffen. Het potentieel te ontwikkelen deel in Schagen oost betreft 38 (gedeeltelijke) percelen met een gezamenlijk oppervlakte van 135.90.63 ha. Het risico dat er meerdere ontwikkelaars/beleggers gronden in het gebied verwerven na het openbaar maken van de concept Ontwikkelvisie Schagen is daarmee groot. Dit bemoeilijkt de uiteindelijke ontwikkeling. Daarnaast drijft het de prijzen op, wat zich zal vertalen in duurdere woningen en een zo hoog mogelijk bebouwingspercentage. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop van de aangewezen percelen.

De togedachte nieuwe bestemming is woningbouw met bijbehorende werken en voorzieningen en wijkt af van het huidige, overwegend agrarische, gebruik.

### Beoogd effect

Het in eigendom verwerven van het gehele gebied ten behoeve van de ontwikkeling conform de ontwikkelvisie.

## Kader

Collegebesluit 22 juni 2021 inzake de ontwikkelvisie Schagen, hierin is Schagen oost opgenomen als ontwikkelgebied.

Raadsbesluit 9 mei 2017 inzake Nota grondbeleid, hierin is opgenomen dat wij voorkeursrecht kunnen vestigen als er een gebiedsvisie is gemaakt die de gemeente per definitie via actief grondbeleid tot ontwikkeling wil brengen.

Coalitieprogramma Gemeente Schagen 2018-2022, hierin is opgenomen dat we streven naar 300 nieuwbouwwoningen per jaar.

## Argumentatie

Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Daarnaast voorkomt het een gebied met te veel verschillende ontwikkelaars of geknipte percelen (beleggingsobjecten, al op meerdere plaatsen in onze gemeente gaande) wat een overeenstemming over een ontwikkelplan zeer ingewikkeld maakt. Het voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk.

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de aangewezen gronden te kopen. Indien het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. In deze belangenafweging zijn eventuele zeer specifieke belangen van de eigenaren, wegens onbekendheid hiermee, niet meegewogen. Bij de belangenafweging is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Wvg al rekening heeft gehouden met de belangen van de eigenaar. Zo is er sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koop prijs.

Het alternatief is het overlaten van de planontwikkeling aan de grondeigenaren zelf op basis van de gebiedsvisie. Het krijgen van een samenhangende ontwikkeling binnen afzienbare tijd is daarmee onzeker.

Op 22 juni 2021 heeft het college een tijdelijk voorkeursrecht gevestigd. Dit besluit tot voorlopige aanwijzing heeft een werkingsduur van drie maanden en vervalt van rechtswege tenzij het binnen deze periode (die afloopt op 21 september 2021) wordt opgevolgd door een raadsbesluit tot aanwijzing van percelen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. De aanwijzing treedt in werking na publicatie in de Staatscourant en heeft een werkingsduur van maximaal drie jaar, te rekenen vanaf de datum van dit besluit. De aanwijzing wordt automatisch verlengd indien binnen deze periode een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld waarin de beoogde ontwikkeling is vervat.

## Financiële consequenties

Op zichzelf heeft het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen percelen aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient het college binnen zes weken te besluiten of de gemeente al dan niet bereid is het perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden te verwerven. Dit besluit kan wel financiële consequenties hebben.

Hoe de totale exploitatie eruit zal komen zien voor het gebied Schagen oost is uiteraard nog onzeker, omdat we op dit moment niet weten wie zijn grond/bedrijf te koop aan zal bieden en wat het definitieve onderhandelingsresultaat zal zijn. We zullen het onderhandelingsresultaat per casus te besluitvorming voorleggen aan het college. In deze voorstellen zal een exploitatieoverzicht worden gepresenteerd. Dit is besproken met de afdeling Financiën.

Voor de aankoopbegeleiding hebben wij Kendes Rentmeester & Adviseurs te Veenendaal een opdracht gegeven. Zij factureren op basis van uren, waarbij er een gemiddelde ureninschatting is gemaakt voor een casus met en zonder bebouwing. Het totale bedrag op basis van deze ureninschatting valt binnen de aanbestedingsgrens en is besproken met de afdeling Inkoop.

## Communicatie

Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om met ingang van 24 juni 2021 gedurende vier weken hun zienswijze ten aanzien van het concept-raadsvoorstel en

ontwerpraadsbesluit naar voren te brengen. Eigenaren en zakelijk gerechtigden zijn persoonlijk in kennis gesteld van de terinzagelegging en uitgenodigd om schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

Ten aanzien van de naar voren gebrachte zienswijzen heeft het college het volgende overwogen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er door omwonenden/eigenaren/zakelijk gerechtigden zienswijzen ingediend. Voor de inhoud, ontvankelijkheid en uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzen en de zienswijzennota.

### **Realisatie van het besluit**

De voorlopige aanwijzing treedt in werking op 24 juni (de dag na de publicatie in de Staatscourant) (publicatie is de dag na uw besluit) en heeft een werkingsduur van maximaal drie maanden, te rekenen vanaf de datum van dit besluit. Binnen deze termijn moet het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 5 Wvg in werking treden, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De aanwijzing van gronden op grond van artikel 5 geldt voor een termijn van drie jaar, tenzij op dat moment een structuurvisie (na inwerkintreding van de Omgevingswet een omgevingsvisie genoemd) is vastgesteld. Als deze is vastgesteld, kan er op basis daarvan een nieuwe aanwijzing (op grond van artikel 4 Wvg) worden vastgesteld, die weer 3 jaar geldig is, tenzij eerder een bestemmingsplan of inpassingsplan wordt vastgesteld. Als deze er is, dan kan er op basis daarvan een nieuwe aanwijzing (op grond van artikel 3 Wvg) worden vastgesteld die geldig is voor een periode van 10 jaar.

### **Bijlagen**

---

1. 1. Kaart Wvg o.b.v. art. 2 en 5 Wvg.pdf
2. 2. Perceellijst raadsvoorstel.pdf

## **Concept Raadsbesluit**

---

### **Vergadering van ...**

**Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente in Schagen oost**

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,