



Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	9 januari 2024
Datum vergadering	7 februari 2024
Voorstel van	van IJzendoorn
Team	Projectbureau
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vestigen gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen grond van de voorgenomen woningbouwontwikkeling Bogtmanweg Tuitjenhorn
Openbaar	Ja

Samenvatting

Het college heeft op grond van artikel 6 Wvg op de percelen, die nog geen eigendom zijn van de gemeente, in de voorgenomen woningbouwlocatie Bogtmanweg voorlopig het voorkeursrecht gevestigd. Het betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Harenkarspel sectie I nummer 2644 en 3317. Aan de raad wordt voorgesteld om op grond van artikel 5 Wvg het voorkeursrecht te bestendigen. Met het gemeentelijk voorkeursrecht stelt de gemeente haar belang veilig om regie te houden op de uitwerking van het woningbouwplan.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. Gronden aan te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor een duur van drie jaren als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondplantekening met kenmerk TK02106772.001 van 30 november 2023 en de daarbij behorende perceel lijst, 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 14 december 2023.

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 gemeentelijk 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

Beoogd resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht krijgt de gemeente een voorkeurspositie 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

vorengenomen uitbreiding. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, en daarmee de gemeentelijke regierol en de ontwikkeling tot woningbouwlocatie verstoort.

Kaders

Collegebesluit van 19 december 2023
Wet Voorkeursrecht gemeenten (WVG)
Grondbeleid van de gemeente Schagen

Argumenten

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

1. 1:
 - Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft 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 gemeentelijk 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 de Wvg 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.

1.2 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 Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van het aangewezen perceel;
- de Wvg 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.

1.3 De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft betrekking op de volgende percelen:

Plaatselijke aanduiding:	In aanwijzing opgenomen grootte:			Kadastraal bekend:		
	ha.	a.	ca.	Gemeente	Sectie	Nummer
Nabij Bogtmanweg te Tuitjenhorn	01	57	40	Harenkarspel	I	2644
Nabij Bogtmanweg te Tuitjenhorn	01	12	25	Harenkarspel	I	3317

Beide percelen zijn gelegen binnen de voorgenomen woningbouwlocatie Bogtmanweg in Tuitjenhorn.

1.4 Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De locatie kent op dit moment de agrarische bestemming en is op dit moment in gebruik als landbouwgrond en paardenweide.

1.5 De toegedachte bestemming voor de locatie is: "woningbouw" met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

1.6 De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door het vigerende bestemmingsplan, omdat dit bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot realisering van de toekomstige bestemming. De gemeente gaat de komende tijd verkennen of deze locatie geschikt is voor de realisatie van woningbouw. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt daarom gevormd door artikel 5 Wvg. Het uitgangspunt is dat de verkenning leidt tot een eerstvolgende planologische stap van de vaststelling van een omgevingsvisie.

1.7 De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van drie jaar. Binnen deze periode dient de omgevingsvisie dan wel een omgevingsplan voor deze locatie te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

1.8 Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 21 december 2023 hun zienswijze ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel naar voren te brengen.

1.9 Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om gedurende vier weken met ingang van 21 december 2023 hun zienswijze ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel naar voren te brengen.

Eén rechthebbende heeft meerdere zienswijzen ingediend tegen het voorgenomen besluit. Ten aanzien van de naar voren gebrachte zienswijzen heeft het college het volgende overwogen:

	Zienswijze	Aantal	Overweging College	Aanpassing besluit
1	De vestiging van de Wvg beperkt het eigendomsrecht	1	De Wvg is een beschermingsinstrument. Als rechthebbende het voornemen heeft om tot verkoop over te gaan, dient zij dit eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente dient de werkelijke waarde van de onroerende zaak te betalen. Het gebruik van het eigendom wordt niet belemmerd door het voorkeursrecht van de gemeente.	Geen aanpassing van het besluit
2	Rechthebbende is in overleg getreden met de gemeente waardoor de inzet van de Wvg onevenredig zwaar is.	1	De vestiging van de Wvg doet geen afbreuk aan de intentie van partijen om tot een oplossing te komen. De gemeente blijft graag met rechthebbende in overleg, al dan niet onder het formele aanbestedingstraject van de Wvg.	Geen aanpassing van het besluit
3	In de tot standkoming van het besluit is niet gehandeld in overeenstemming met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)	1	De voorlopige vestiging door het college is tot stand gekomen met inachtnaam van de vereisten uit de Wvg en Awb. Als extra waarborg in de belangenafweging als bedoeld in artikel 3:4 Awb wordt rechthebbende in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Rechthebbende heeft hiervan gebruik gemaakt.	Geen aanpassing van het besluit
4	Het besluit is in strijd met het beginsel van fair play	1	Met vestiging van het voorkeursrecht waarborgt de gemeente haar belangen in de toekomstige woningbouwontwikkeling Bogtmanweg. Dit doet zij zonder vooringenomenheid. Rechthebbende wordt zonder enige beperking in de gelegenheid gesteld om voor haar belang op te komen en dit ten behoeve van de belangenafweging conform artikel 3:4 Awb kenbaar te maken.	Geen aanpassing van het besluit

Kanttekeningen en alternatieven

Risico's van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn nauwelijks aanwezig. Echter, de vestiging van het gemeentelijk 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 Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/bepert 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 die 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.

Rechtmatigheid

De wettelijk grondslag voor deze beslissing staat in: artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), op basis waarvan gronden voorlopig worden aangewezen voor de duur van maximaal 3 maanden als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

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 12 lid 1 Wvg dient het College hierover eerst een besluit te nemen.

Communicatie

a) Intern:

Na openbaarmaking: opnemen in de besluitenlijst

b) Extern:

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van Schagen en in het plaatselijk huis-aan-huisblad 'Nieuwsblad Schagen' en voorts op de gebruikelijke wijze. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking de dag na publicatie van de bekendmaking in het Gemeenteblad van Schagen ofwel met ingang van 21 december 2023.

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') wordt in de Basisregistratie Kadaster publiekrechtelijke beperkingen (BRK-PB) aangetekend dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is.

Uitvoering en evaluatie

Op 19 december 2023 heeft het college een tijdelijk voorkeursrecht gevestigd. Dit besluit tot voorlopige aanwijzing heeft een werkingsduur van maximaal drie maanden (vanaf de dag na het besluit) en vervalt van rechtswege tenzij het binnen deze periode wordt opgevolgd door een raadsbesluit tot aanwijzing van percelen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. De aanwijzing is in werking getreden na de publicatie in het Gemeenteblad van Schagen, opdat rechtsgevolg is ontstaan als bedoeld in artikel 7 lid 1 Wvg en heeft een werkingsduur van maximaal drie jaar. De aanwijzing wordt automatisch verlengd indien binnen deze periode een structuurvisie of omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de beoogde ontwikkeling is vervat. Als er een Omgevingsplan is, 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.

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 2 grondplanktekening TK02106772 (raad).pdf
2. Bijlage 3 Lijst aangewezen gronden Wvg Schagen 16 jan.pdf
3. Publicatie gemeentebld Schagen.docx
4. Vragen WvG Bogtmanweg D66.docx
5. Beantwoording vragen WvG Bogtmanweg D66.pdf
6. Vraag vestiging WvG project Bogtmanweg Seniorenpartij.docx
7. Antwoorden vragen vestiging WvG project Bogtmanweg Seniorenpartij.pdf
8. Bijlage 4 Voorgenomen Publicatie gemeentebld Schagen.docx
9. 240115 geanonimiseerde zienswijze en bezwaar WVG Bogtmanweg.PDF

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vestigen gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen grond van de voorgenomen woningbouwontwikkeling Bogtmanweg Tuitjenhorn

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2024

besluit

1. Gronden aan te wijzen op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor een duur van drie jaren als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het betreft de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondplankening met kenmerk TK02106772.001 van 30 november 2023 en de daarbij behorende perceel lijst, 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 14 december 2023.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,