

Onderwerp : toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten Oostergast-Oost te Zuidhorn
Zaaknummer : 1969155416
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: Bert Nederveen en Hans Haze
Bijlagen : perceellijst en tekening

✿ **Voorgesteld besluit**

- op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) de gronden, zoals deze aangeduid zijn op de bij dit besluit behorende tekening d.d. 25 augustus 2023 en perceellijst, welke ter inzage heeft gelegen, vertrouwelijk bevattende de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden per 13 september 2023 en eventueel geactualiseerd per 11 december 2023 en voor het overige openbaar is gemaakt, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn voor een duur van maximaal drie jaren, met als aantekening dat deze gronden niet eerder bij een zodanige aanwijzing betrokken zijn geweest, dat de nu toegedachte niet-agrarische bestemming is 'woondoeleinden en bijbehorende voorzieningen' en dat het huidige gebruik van de grond afwijkt van deze bestemming (mede in relatie tot de intensiteit van het voorgestane gebruik en de uiterlijke verschijningsvorm),
- dat er geen structuurvisie zal worden vastgesteld,
- een krediet beschikbaar te stellen van € 800.000,00 voor aankopen van gronden die volgen uit de aanwijzing ingevolge de Wvg en de rentelasten te dekken uit de CUP middelen voor Programma Wonen,
- de financiële consequenties te verwerken in de eerste bestuursrapportage 2024, en
- de uitvoering van dit besluit en alle overige handelingen op te dragen aan Burgemeester & wethouders.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

Het voorkeursrecht

Het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) kan, als passief verwervingsinstrument, een ondersteuning betekenen voor het gemeentelijk verwervingsbeleid. Tevens biedt het voorkeursrecht een bescherming tijdens de verdere planontwikkeling: het voorkomt namelijk ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als speculatie) aan projectontwikkelaars. In het kort kan het voorkeursrecht als volgt worden samengevat: versterking van de gemeentelijke regiefunctie in het plangebied om te kunnen komen tot een optimale planologische invulling. De gemeente wordt in staat gesteld als eerste en met uitsluiting van derden zich een grondpositie in het plangebied te verwerven of die positie te versterken. Hierdoor wordt de regisserende rol van de gemeente bij de ontwikkeling en de uitvoering van het toekomstige bestemmingsplan versterkt. De gemeente wordt een dominante speler in de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Door vestiging van dit recht wordt in de eerste plaats de uitgangspositie van gemeente op de grondmarkt versterkt. De mogelijkheden tot het voeren van een actieve grondpolitiek nemen toe en daarmee ook de mogelijkheden tot:

- een evenredige toedeling van de gronden aan enerzijds de planologische functies en anderzijds
- realisatoren/kopers en gebruikers;

- verevening van de uitgifteprijs van bouwgronden;
- het eventueel stellen van voorwaarden bij uitgifte van gronden ten aanzien van de bestemming, het gebruik en dergelijke;
- het verhaal van kosten, waardoor de garanties van de economische uitvoerbaarheid in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd zijn.

Verder is het voorkeursrecht gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. En tot slot kan worden gesteld dat het voorkeursrecht een prijsdempend effect kan hebben op de verkoopprijzen van gronden. Het voorkeursrecht voorkomt in elk geval prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen. Buitensporige grondprijsstijgingen kunnen door het voorkeursrecht worden tegengegaan.

Ter uitvoering van de genoemde regierol en maximaal kostenverhaal is het voor ons van groot belang om een goede onderhandelingspositie met betrekking tot de gronden te hebben. Om die reden is het noodzakelijk om tot vestiging van het voorkeursrecht op de in het plangebied gelegen percelen over te gaan. Door inschrijving van het voorkeursrecht in de kadastrale registers zal een akte van levering voor een eigendom of beperkt recht in het plangebied niet worden ingeschreven tenzij een verklaring van burgemeester en wethouders kan worden overlegd waaruit blijkt dat wij van aankoop afzien. Zonder een dergelijke verklaring van burgemeester en wethouders kan het eigendom of het beperkte recht niet overgaan op een derde. Hierop bestaat een uitzondering indien inschrijving van een overeenkomst heeft plaatsgevonden onder de “oude” Wvg. Daarbij wordt aangetekend dat na zulk een overdracht de Wvg wel ten volle geldt, zodat het ook dan zinvol is gronden aan te wijzen.

Voorwaarden Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wvg stelt twee eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk een (toegedachte) toekomstige, niet-agrarische bestemming en een (toegedachte) toekomstige bestemming die afwijkt van het huidige gebruik. Dit kan ook de intensiteit van het grondgebruik (bijvoorbeeld toegedachte meerlaagse bebouwing ten opzichte van huidige eenlaagse bebouwing) of de uiterlijke verschijningsvorm (bijvoorbeeld toegedachte aaneengeschaalde woningen ten opzichte van huidige vrijstaande woningen) betreffen.

Uw raad is bevoegd om op grond van een met redenen omkleed raadsbesluit het voorkeursrecht op

grond van een toegedachte bestemming te vestigen voor een periode van drie jaar. Dit voorstel waarin de redenen voor een wijziging van de bestemming staan aangegeven, geeft voldoende zicht op de nieuwe toegedachte bestemming.

Procedure

Tijdens de volledige procedure in het kader van de Wvg zijn er voor de gemeente verschillende stappen te onderscheiden:

1. Voorstel van burgemeester en wethouders (ingevolge artikel 6 Wvg) op basis van een toegedachte bestemming, met een maximale werkingsduur van drie maanden. Dit is genomen op 19 september 2023.
2. Besluit van de gemeenteraad (ingevolge artikel 5 Wvg) op basis van een toegedachte bestemming, met een werkingsduur van maximaal drie jaar. Voorgesteld wordt dit te nemen op 13 december 2023.

3. Vaststelling door de gemeenteraad van een structuurvisie waardoor er verlenging van het voorkeursrecht is voor een periode van maximaal drie jaar. Voorgesteld wordt op dit moment daarvan af te zien.
4. Vaststelling door de gemeenteraad van een bestemmingsplan waardoor er verlenging van het voorkeursrecht is voor een maximale periode van tien jaar. Onder de Omgevingswet per 1 januari 2024 zullen dit zijn een omgevingsplan en een periode van 5 jaar.

Dit voorstel heeft betrekking op stap 2. Ons besluit om u een voorstel te doen tot vestiging van het voorkeursrecht is stap 1 en genomen op 19 september 2023.

Hierbij wordt verder aangetekend dat door de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 met name de terminologie van de ruimtelijke plannen zich wijzigt, de werking van het voorkeursrecht blijft in principe gelijk en er is voldoende voorzien in de werking borgend overgangsrecht.

Belangenafweging

De gemeente krijgt met vestiging van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een goede inrichting van gebieden in de gemeente, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover het zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden van de aan te wijzen percelen. De wetgever heeft door vaststelling van de Wvg al geconstateerd dat er situaties zijn waarin het gemeentelijk belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden en heeft met het oog daarop in de Wvg de bevoegdheid geboden een voorkeursrecht te vestigen.

Daarnaast heeft de rechter bepaald dat de algemene afweging ten aanzien van mogelijke financiële belangen van de eigenaren en de beperkt gerechtigde al door de wetgever is gemaakt en niet hoeft te worden betrokken in de afweging bij de besluitvorming.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en beperkt gerechtigden. Mede gelet op het feit dat de Wvg de eigenaren en de beperkt gerechtigden niet verplicht de gronden te koop aan te bieden en een groot aantal waarborgen biedt ter bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden (onder andere prijsvaststelling via de rechtbank; mogelijkheid schadevergoeding in bepaalde gevallen) menen wij dat het belang van de eigenaren en beperkt gerechtigden minder zwaar weegt dan het belang van de gemeente en dat de voor belanghebbenden nadelige gevolgen van het besluit niet onevenredig zijn in verhouding met het met het besluit te dienen algemeen belang.

Consequenties voor eigenaren en beperkt gerechtigden

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van het aangewezen perceel wanneer zij hun onroerende zaak zelf willen gaan verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen zoals bij verkoop aan kinderen). Vervolgens besluit de gemeente al dan niet om tot aankoop over te gaan. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval dat eigenaar uitdrukkelijk zelf wil gaan verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is daardoor sprake van een vrijwillige verkoop situatie. Voor het overige blijft het eigendomsrecht of beperkte recht onaangetast.

Voorafgaande besluitvorming en zienswijzen

Ons besluit van 19 september 2023 tot het doen van dit voorstel aan uw raad had tot gevolg dat op grond van artikel 6 van de Wvg het voorkeursrecht voor een periode van maximaal

drie maanden wordt gevestigd. Als u de beschermende werking van het voorkeursrecht wenst te continueren, moet u binnen de voornoemde termijn, derhalve voor 18 december 2023, besluiten.

Het ontwerp van dit voorstel en het daarbij behorende besluit hebben vanaf 21 september 2023 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om gedurende die termijn een zienswijze in te dienen is geen gebruikgemaakt.

Informatieavond

Op 28 september 2023 is er voor de eigenaren een informatieavond te Leek gehouden. Op deze informatieavond is een algemene toelichting gegeven. Daarnaast was er ruimte om plenair en individueel vragen te stellen aan de aanwezige deskundige.

✿ Historische context

Op 24 maart 2021 heeft de gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2021-2025 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente Westerkwartier kiest voor situationeel grondbeleid: afhankelijk van de situatie wordt bepaald of actief, faciliterend of actief-faciliterend grondbeleid wordt gevoerd. In de Nota Grondbeleid is opgenomen dat toepassing van de Wvg dan één van de mogelijke instrumenten is. De nadruk mag liggen op het feit dat er pas van consequenties sprake is indien eigenaren zelf tot verkoop willen overgaan, waarbij er uitzonderingen zijn voor bijvoorbeeld verkoop aan kinderen (zoals opgenomen in de brief in de bijlagen).

Op 19 september 2023 heeft het college ook besloten ten aanzien van het Dorpswoonplan Zuidhorn-Brittil en is dit plan openbaar geworden. In dit plan wordt onder ander voorgestaan dat er woonuitbreiding mogelijk is ten oosten van de kern Zuidhorn, het gebied Oostergast-Oost. Dit kan een moment zijn dat er transacties in het gebied gaan plaatsvinden die de verwezenlijking van het plan, op termijn, bemoeilijken of onmogelijk maken en kan de gemeentelijke regierol in het gedrang komen. Door toepassing van de Wvg wordt dit voorkomen en tegengegaan.

✿ Financiële onderbouwing

De toepassing van de Wvg heeft geen directe financiële consequenties, anders dan personele kosten en dergelijke. Indien gronden worden aangeboden en op de tekoopaanbieding wordt ingegaan, hetgeen in principe ook voorgestaan wordt, kan dat besluit wel financiële consequenties hebben. Aan u wordt voorgesteld hiervoor een krediet van € 800.000,00 ter beschikking te stellen en de rentelasten van € 12.000,00 te dekken vanuit de CUP-middelen voor programma Wonen. Dit zal worden verwerkt in de Eerste Bestuursrapportage 2024. Vanaf het moment van het openen van een grondexploitatie (grex) worden de rentelasten gedekt uit de grex. Bij de uitwerking van de plannen en de opstelling van de grondexploitatie zal aan uw raad inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre de grondexploitatie met een positief of sluitend resultaat vastgesteld kan worden, danwel dat er ook een middelenvraag aan gekoppeld dient te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken indien de grondexploitatie een negatief resultaat kent.

✿ Juridische onderbouwing

De Wvg voorziet erin dat gronden kunnen worden aangewezen waarvoor het voorkeursrecht geldt indien de toegedachte niet-agrarische bestemming afwijkt van het huidige gebruik (inclusief intensiteit van dat gebruik of de uiterlijke verschijningsvorm). Door de wetgever zijn de (eventuele) financiële of andere belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden al afgewogen. In het kader van de effectieve werking van het instrument, waaronder

voorkoming van speculatieve transacties, is binnen de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) de mogelijkheid gegeven dat Burgemeester & wethouders gronden aldus aanwijzen zonder openbare voorbereidingsprocedure gezien de vertrouwelijk aard van zulk een besluit.

In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming worden de namen van eigenaren en beperkt gerechtigden in de mee te zenden, ter visie en ter inzage liggende perceellijsten en de op de website te publiceren perceellijsten niet opgenomen. Voor uw raad heeft de lijst met de eigenaren en beperkt gerechtigden vertrouwelijk ter inzage gelegen.

Tegen het besluit van Burgemeester & wethouders was bezwaar mogelijk en tevens kon worden verzocht om een voorlopige voorziening, een en ander nader omschreven in de brief aan eigenaren. Evenzo is tegen uw besluit bezwaar mogelijk en kan om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Gelet op artikel 4:8 van de Awb zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen over het raadsvoorstel schriftelijk dan wel mondeling naar voren te brengen, gelet op de termijnen van het voorlopig voorkeursrecht, de verwerkings- en de behandelingstermijn, gedurende vier weken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

✿ **Relatie met coalitieakkoord en CUP**

Dit voorstel leidt tot een invulling van ambitie 2 uit het coalitieakkoord 2022-2026: Duurzamer wonen en betere bereikbaarheid in het Westerkwartier. In het Collegeuitvoeringsprogramma 2023-2026 valt dit onder Doel 2.1 Passend woningaanbod voor iedereen: betaalbaar en duurzaam.

✿ **Dit voorstel is besproken met**

Bij het opstellen van dit voorstel zijn medewerkers van teams Vastgoed en grondzaken en Wonen betrokken.

✿ **Vervolgtraject**

Naast de verschillende rechtshandelingen (inschrijving kadaster, publicatie, verzenden brieven) is er niet direct sprake van een vervolgtraject. Het voorkeursrecht geldt voor maximaal drie jaren.

Communicatie

Voor de effectieve werking van het instrument vond vooraf aan het besluit van Burgemeester & wethouders van 19 september 2023 geen communicatie plaats. Na dat besluit is het besluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegd, mede ten behoeve van eventuele bezwaren, en zijn ontwerpraadsstukken ter visie gelegd in het kader van de zienswijzenprocedure. Dit werd bekendgemaakt door middel van publicatie in het Gemeenteblad van 20 september 2023 en op de gemeentelijke website. Verder ontvingen de eigenaren en beperkt gerechtigden een aangetekende brief. Tevens werd conform de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken het besluit ingeschreven in de openbare registers (Kadaster). Tot slot vond er op donderdag 28 september 2023 een informatieavond plaats voor eigenaren en beperkt gerechtigden waar een algemene toelichting werd gegeven en waar plenair en individueel vragen konden worden gesteld. De presentatie en het verslag van deze informatieavond zijn ook verzonden aan de eigenaren en beperkt gerechtigden en zijn op de gemeentelijke website geplaatst.

Na uw besluit zal dit eveneens gepubliceerd worden in het Gemeenteblad en op de website. Daarnaast zal het ter inzage worden gelegd, gedurende zes weken kan er bezwaar worden gemaakt. Tevens vindt inschrijving in het kadaster plaats en ontvangen eigenaren en beperkt gerechtigden een aangetekende brief.

✿ **Bekendmaking**

Na uw besluit zal dit gepubliceerd worden in het Gemeentebblad en op de website. Daarnaast zal het ter inzage worden gelegd, gedurende zes weken kan er bezwaar worden gemaakt. Tevens vindt inschrijving in het kadaster plaats en ontvangen eigenaren en beperkt gerechtigden een aangetekende brief.

✿ **Programma**

Dit voorstel is gerelateerd aan programma 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing.

het college van burgemeester en wethouders,

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

- gelezen het voorstel van het college van Burgemeester & wethouders van 14 november 2023, nummer 1969155416, betreffende aanwijzing van gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten in het plangebied Oostergast-Oost te Zuidhorn,
- gelet op artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de overige artikelen van die wet, het Besluit voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht,
- overwegende dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage hebben gelegen en gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingekomen,
- gehoord de beraadslagingen,

BESLUIT

- op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de gronden, zoals deze aangeduid zijn op de bij dit besluit behorende tekening d.d. 25 augustus 2023 en perceellijst, welke ter inzage heeft gelegen, vertrouwelijk bevattende de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden per 13 september 2023 en zonodig geactualiseerd per 11 december 2023 en voor het overige openbaar is gemaakt, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn voor een duur van maximaal drie jaren, met als aantekening dat deze gronden niet eerder bij een zodanige aanwijzing betrokken zijn geweest,
- dat de nu toegedachte niet-agrarische bestemming is ‘woondoeleinden en bijbehorende voorzieningen’ en dat het huidige gebruik van de grond afwijkt van deze bestemming (mede in relatie tot de intensiteit van het voorgestane gebruik en de uiterlijke verschijningsvorm),
- dat er geen structuurvisie zal worden vastgesteld,
- een krediet beschikbaar te stellen van € 800.000,00 voor aankopen van gronden die volgen uit de aanwijzing ingevolge de Wvg en de rentelasten te dekken uit de CUP-middelen voor Programma Wonen,
- de financiële consequenties te verwerken in de eerste bestuursrapportage 2024, en
- de uitvoering van dit besluit en alle overige handelingen op te dragen aan Burgemeester & wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering

van de raad van de gemeente Westerkwartier,

d.d. 13 december 2023

A. van der Tuuk

O. E. de Vries

Voorzitter

Griffier