

Emmeloord, 7 juni 2018.

Onderwerp

Vestigen voorkeursrecht perceel Espelerweg

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het perceel gelegen aan de Espelerweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AX, perceel 763, (groot 110.795 m²) aanwijzen als grond waarop voorkeursrecht van toepassing is;
2. Als grondslag voor de planologische onderbouwing uitgaan van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 2' (NL.IMRO.0171.BP00566-VS01).

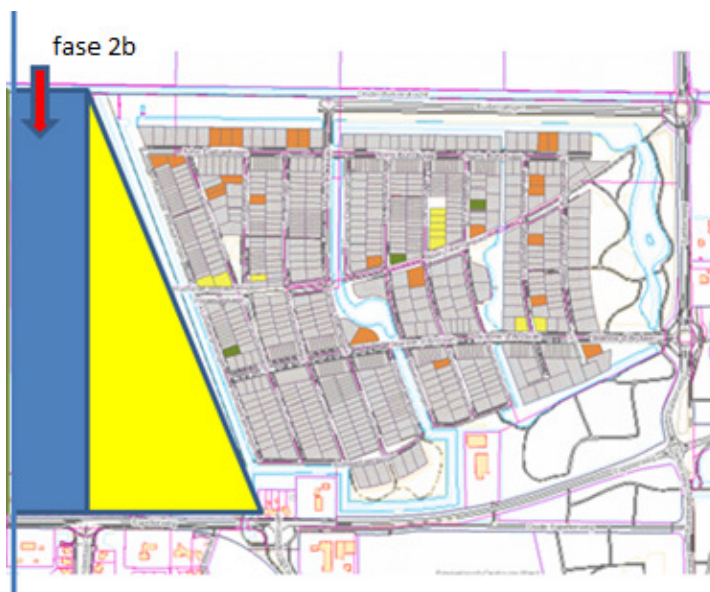
Doelstelling

Regie houden bij de ontwikkeling van fase 2b van de nieuwe woonwijk Emmelhage.

Inleiding

De grond van Emmelhage fase 2b is in zijn geheel eigendom van de Staat. Dit betreft het perceel gelegen aan de Espelerweg, kadastraal bekend als kadastrale gemeente Noordoostpolder, sectie AX, perceel 763, groot 110.795 m².

Deze grond wordt momenteel nog op basis van een pachtovereenkomst voor agrarische doeleinden gebruikt. In navolgende afbeelding is het perceel in blauw aangegeven en aangeduid met een rode pijl.



Sinds medio 2017 is de Gemeente Noordoostpolder in gesprek met de Staat over de verwervings(svoorwaarden).

Sinds 27 december 2017 geldt een nieuwe regeling van openbare aanbesteding. Deze regeling heeft tot gevolg dat onderhandse verkoop van grond aan de gemeente niet (meer) mogelijk is. Een claim op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voorkomt dit gevolg.

Het college heeft daarom op 17 juli 2018 het perceel, als bedoeld in het kadastraal overzicht (bijlage 1) en de eigendomsinformatie (bijlage 2), voorlopig aangewezen. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een werkingsduur tot drie maanden na dagtekening van het collegebesluit. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is het nodig dat binnen drie maanden een raadsbesluit in werking treedt, waarin de raad de betreffende gronden definitief aanwijst. Daarin voorziet dit raadsvoorstel.

Argumenten

1.1 Hiermee voorkomen we dat een derde een strategische (grond)positie inneemt en de prijs opdrijft

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van Emmelhage fase 2 is dat de gemeente zelf de regie wil voeren bij de ontwikkeling. Door nu het voorkeursrecht toe te passen kan de gemeente voorkomen dat een derde door openbare aanbesteding een strategische grondpositie inneemt met prijsopdrijving als gevolg. Prijsopdrijving heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het desbetreffende gebied en kan daarmee uitvoering van het project in de weg staan.

1.2 Met dit besluit krijgen we een sterkere positie bij verwerving van de grond

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd moet de grondeigenaar eerst de gemeente Noordoostpolder in staat stellen de betreffende grond te verkrijgen vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kan overgaan. Het voorkeursrecht geeft de gemeente daardoor een recht van eerste koop en/of de mogelijkheid de grond op een andere titel te verwerven. Zie ook kanttekening 1.1.

2.1 Het bestemmingsplan 'Emmelhage – fase 2' onderbouwt de behoefte aan woningen

De Gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor woningbouw. Met dit oogmerk stellen wij u voorkeursrecht voor. Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' onderbouwt de programmaruimte voor de woningen op de uitbreidingslocatie Emmelhage (fase 2).

2.2 De beoogde bestemming van het gebied wijkt af van het huidig gebruik

De Wvg kan alleen worden toegepast op gronden waaraan bij het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het huidige gebruik afwijkt van dat plan. Deze situatie is hier aan de orde.

2.3 De gronden zijn niet eerder aangewezen op grond van de Wvg

Dit is een vereiste op grond van de Wvg en hier wordt aan voldaan.

2.4 Met dit besluit verschaffen we inzicht in de duur van het voorkeursrecht

De duur van het voorkeursrecht is namelijk afhankelijk van de werking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Emmelhage – fase 2 is in werking getreden op 2 februari 2018. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 2 februari 2028.

Kanttekeningen

1.1 *Binnen de Wvg is sprake van een zeer uitgebreide rechtsbescherming voor grondeigenaren.*

Daarbij worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd. Dit betekent onder andere dat de gronden niet verworven kunnen worden als er al (definitieve) afspraken bestaan tussen grondeigenaren en een ontwikkelaar. Ook geldt er een prijsvaststellingsprocedure, als partijen er minnelijk niet uitkomen, die een reële koopprijs moet waarborgen.

1.2 *Nadat het besluit in werking is getreden kan nog wel bezwaar worden gemaakt*

De aanwijzing van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is, is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en is daardoor vatbaar voor bezwaar en (hoger) beroep. Nadat het besluit openbaar is geworden staat het rechthebbenden uiteraard wel vrij hiertegen bezwaar aan te tekenen.

Planning/uitvoering

Het raadsbesluit wordt aansluitend na besluitvorming gepubliceerd in de Staatscourant, in het weekblad 'De Noordoostpolder' en op de gemeentelijke website. Het raadsbesluit met de bijlagen wordt bovendien ter inzage gelegd op het gemeentehuis en ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister (Wkpb). Wij doen mededeling van de aanwijzing bij aangetekende brief aan de in het besluit vermelde eigenaar en beperkt gerechtigden.

Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening in de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt.

Bijlagen

1. Kadastraal overzicht (Verseon 572126);
2. Eigendomsinformatie Kadaster perceel AX 763 (Verseon 57124).

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : de heer J. van Keeken; 0527 63 33 61;
j.vankeeken@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 juni 2018,
no. 18.0000366;

gelet op de artikelen 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten

B E S L U I T:

1. Het perceel gelegen aan de Espelerweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AX, perceel 763, (groot 110.795 m²) aan te wijzen als grond waarop voorkeursrecht van toepassing is;
2. Als grondslag voor de planologische onderbouwing uit te gaan van het bestemmingsplan Emmeloord, Emmelhage - fase 2 (NL.IMRO.0171.BP00566-VS01).

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 1 oktober 2018.

De griffier, de voorzitter,