

Emmeloord, 14 januari 2020.

## Onderwerp

voorkeursrecht perceel Espelerweg

## Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Op het perceel gelegen aan de Espelerweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AX, perceel 761, (groot 111.015 m<sup>2</sup>) voorkeursrecht vestigen;
2. Als grondslag voor de planologische onderbouwing uitgaan van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage 2004' (NL.IMRO.01710110BP00378).

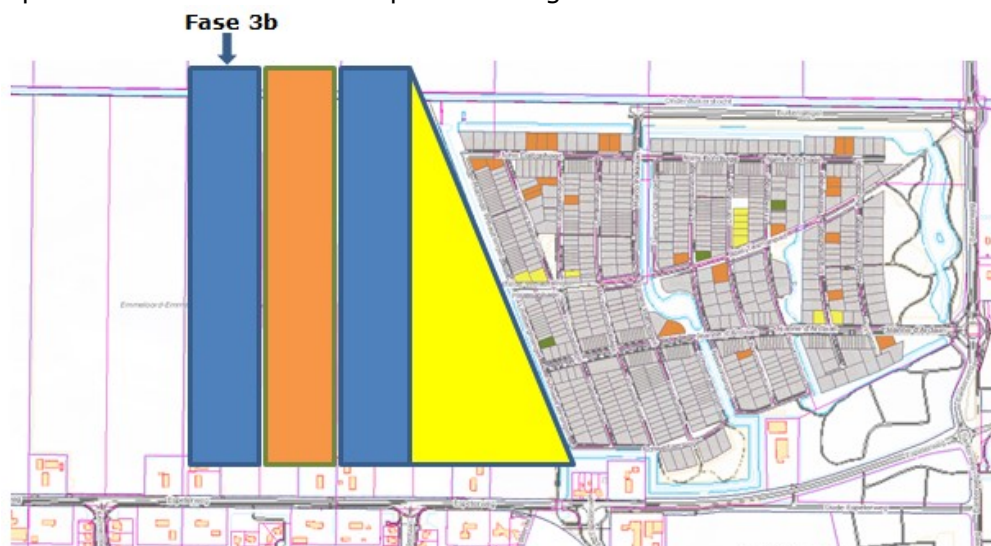
## Doelstelling

Regie houden bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Emmelhage in casu fase 3B.

## Inleiding

De grond van Emmelhage fase 3b is in zijn geheel in eigendom van de Staat. Dit betreft het perceel gelegen aan de Espelerweg, kadastraal bekend als kadastrale gemeente Noordoostpolder, sectie AX, perceel 761, groot 111.015 m<sup>2</sup>.

Deze grond wordt nu nog gebruikt door een agrariër. Hij/zij pacht de grond van de staat. Op de kaart hieronder is het perceel aangeduid.



### Legenda

-  Eigendom van De Staat
-  Eigendom van Scholtens Projecten B.V.
-  Eigendom gemeente

Wij zijn sinds medio 2019 in gesprek met de Staat over de verwerving(svoorwaarden) van dit perceel. Dat was mede naar aanleiding van de schadeloosstelling van een pachter.

Het college heeft op 14 januari 2020 het perceel voorlopig aangewezen. Deze aanwijzing van het college geldt tot 14 april 2020. In die drie maanden kan de raad een definitief besluit nemen over het voorkeursrecht op deze gronden. Daarover gaat dit raadsvoorstel

## **Argumenten**

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

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling en realisatie van Emmelhage is dat de gemeente zelf de regie voert bij de ontwikkeling. Door het voorkeursrecht toe te passen, voorkomen wij dat een derde door openbare aanbesteding de grond koopt om hem later voor een hogere prijs aan te bieden. Dat is ongewenst want het heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van Emmelhage, fase 3.

### *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 vóórdát 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.

### *1.3 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. Wat is voorkeursrecht? Voorkeursrecht geeft het eerste recht om de grond te kopen. Als de eigenaar zijn/haar grond wil verkopen, moet hij/zij de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Het vestigen van voorkeursrecht is een formeel juridisch besluit dat de gemeenteraad mag nemen<sup>1</sup>.

### *1.4 Dit is de beste manier op het te regelen*

Onderhandse verkoop van grond aan de gemeente is niet (meer) mogelijk. Dat komt door een nieuwe regeling voor openbare aanbesteding, die sinds 27 december 2017 geldt. Daarom is een claim op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten nu de beste manier.

### *2.1 Het bestemmingsplan 'Emmelhage – 2004 ' en woonvisie onderbouwen 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 – 2004' en de woonvisie onderbouwen de programmaruimte voor de woningen op de uitbreidingslocatie Emmelhage (fase 3).

### *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 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. Op grond van de Wet Voorkeursrecht gemeente is deze 10 jaar. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 24 februari 2030.

---

<sup>1</sup> Artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

## **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. Dit is een aantal risico's dat we proberen te beheersen.

*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 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 Ter inzagelegging bekend is gemaakt.

## **Bijlagen**

1. Kadastraal overzicht;
2. Eigendomsinformatie Kadaster perceel AX 761;

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

Portefeuillehouder : W. Haagsma

Steller : de heer S. Nijsingh en de heer N. van der Ende

[s.nijsingh@noordoostpolder.nl](mailto:s.nijsingh@noordoostpolder.nl) en [n.vanderende@noordoostpolder.nl](mailto:n.vanderende@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2020,  
no.20.0000052;

gelet op artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

**B E S L U I T:**

1. Op het perceel gelegen aan de Espelerweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AX, perceel 761, (groot 111.015 m<sup>2</sup>) voorkeursrecht te vestigen;
2. Als grondslag voor de planologische onderbouwing uit te gaan van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage 2004' (NL.IMRO.01710110BP00378).

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 24 februari 2020.

De griffier,

de voorzitter,