

Emmeloord, 24 augustus 2021.

Onderwerp

Aanwijzing perceel Ruttenseweg op basis van Wet voorkeursrecht gemeenten

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het perceel gelegen ten noorden van de Ruttenseweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2784, (groot 50.833 m²) aan te wijzen als perceel waar artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van het toekomstige gebruik als woningbouw welke afwijkt van de huidige bestemming;
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in de omgevingsvisie/het omgevingsplan.
4. Een voorbereidingskrediet van € 30.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het onderzoeken van de haalbaarheid van de verwerving van desbetreffend perceel.
5. De 31^e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Doelstelling

Regie houden op de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties in het dorp Rutten.

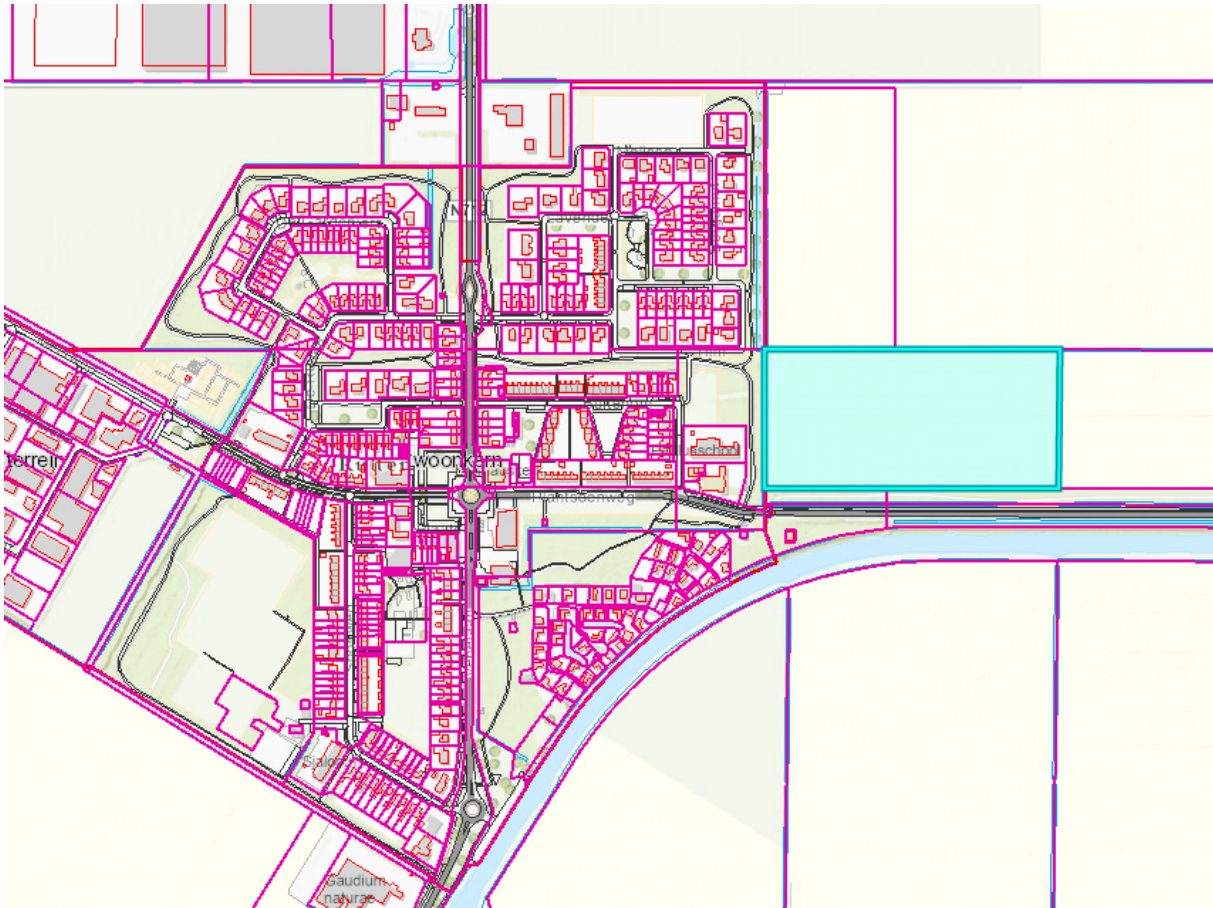
Inleiding

In Rutten zijn de locaties De Stiepe en de Buitenomlocaties in ontwikkeling. Er komen hier circa 38 woningen in allerlei verschillende woningtypen. Wanneer deze woningbouw is verkocht dan zijn alle inbreidingslocaties in Rutten ingevuld.

Perceel F 2784 is in eigendom van een agrariër. Dit perceel is ten westen van het huidige dorp en ten noorden van de Ruttenseweg. De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor woningbouw. De woonvisie onderbouwt de programmaruimte voor en de vraag naar het toevoegen van extra woningen in Rutten.

Als gemeente kunnen wij een voorkeursrecht vestigen. Dat is een juridisch besluit waarmee wij in de gelegenheid zijn om als eerste de grond te kopen, wanneer de grondeigenaar het perceel wil verkopen. Met het vestigen van een voorkeursrecht geven we als gemeente aan dat we (mogelijk) een actieve rol willen innemen en deze locatie onder voorwaarden willen verwerven.

Het perceel wordt momenteel nog voor agrarische doeleinden gebruikt. In navolgende afbeelding is het perceel in blauw aangegeven.



Het college heeft op 24 augustus 2021 het perceel, als bedoeld in het kadastraal overzicht (bijlage 1) en de eigendomsinformatie (bijlage 2), voorlopig aangewezen als locatie waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. 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.

Beleidsreferentie

- ⇒ Woonvisie 2020 “Kansen grijpen”
- ⇒ Nota grondbeleid “op grond van de situatie”

Argumenten

1.1 Woningbouw is passend op deze locatie

Deze locatie is stedenbouwkundig gezien passend voor woningbouw. Als het gebied wordt ontwikkeld, komt er weer nieuw woningaanbod op de markt. De vraag naar woningbouw is op dit moment erg groot, zowel van binnen als buiten de Noordoostpolder. We willen als gemeente graag hierop inspelen en voldoende grondpositie hebben om woningbouw te faciliteren. Dat sluit aan op de woonvisie en het 100.000 woningen project.

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. Dit moet 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. Met het vestigen van een voorkeursrecht geven we als gemeente aan dat we (mogelijk) een actieve rol willen innemen en deze locatie onder voorwaarden willen verwerven. Door het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de Wvg proberen we hier regie op te voeren en eventuele speculatie te voorkomen. De gemeente Noordoostpolder wil in gesprek met de eigenaar over de verwervings(voorwaarden) van dit perceel.

1.3 Hiermee voorkomen we dat een derde een strategische (grond)positie inneemt

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van woningbouw 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 een strategische grondpositie inneemt. Dit heeft een nadelig effect op de snelheid van het proces, de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling en kan daarmee uitvoering van het project in de weg staan.

1.4 Er is behoefte aan woningbouw blijkt uit de enquête en gesprekken met dorpsbelang

In de gesprekken met dorpsbelang Rutten en uit de gehouden enquête kwam de vraag en behoefte naar woningbouw duidelijk naar voren. Om in de toekomst Rutten ook te kunnen voorzien in woningbouw willen we graag weer een nieuwe uitbreidingslocatie aankopen, bestemmen en vervolgens aanbieden voor woningbouw.

2.1 De beoogde bestemming van het gebied wijkt af van het huidige bestemmingsplan en het huidige gebruik

De Wvg kan alleen worden toegepast op gronden waaraan bij het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming wordt toegekend en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. De Gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor de uitbreiding van woningbouw. Aan het perceel wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht. Het toekomstige gebruik wijkt af van de huidige agrarische bestemming.

2.2 De woonvisie en het 100.000 woningen project onderbouwen de behoefte aan woningen

De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor woningbouw. De woonvisie en het 100.000 woningen project onderbouwen de programmaruimte voor en de vraag naar het toevoegen van extra woningen in de Noordoostpolder. Voor de vaststelling van de ontwikkelperspectieven (circa december 2021), wordt dit perceel aangewezen met het voorkeursrecht.

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

Op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente is de duur van het voorkeursrecht zonder planologische grondslag 3 jaar. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 11 oktober 2024. Binnen deze termijn moet de grond aangekocht zijn of moet er een juridische grondslag zijn om nogmaals het voorkeursrecht te vestigen.

3.1 Het voorkeursrecht wordt opgenomen in de omgevingsvisie/het omgevingsplan

Na het vestigen van het voorkeursrecht wordt dit besluit opgenomen in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

4.1 Er is een voorbereidingskrediet nodig

Om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van verwerving van dit perceel is een voorbereidingskrediet van € 30.000 nodig voor onder andere het (doen) uitvoeren van een taxatie van de grond, het maken van een stedenbouwkundig plan en het maken van een haalbaarheidsberekening. Voor de voorbereiding van deze fase worden onderstaande kosten gemaakt. De te maken kosten vallen onder de kosten voor onderzoek en ontwikkeling en worden gerubriceerd onder de immateriële vaste activa. Hier blijven deze te maken kosten staan tot het moment dat het perceel leidt tot een grondexploitatie. De gemaakte kosten worden dan tezamen met nog andere te maken kosten zoals het maken van een bestemmingsplan en verwervingskosten van het bedoelde perceel ingebracht in de grondexploitatie vanaf het moment dat de gemeenteraad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

Product	Kosten
Taxatie van het perceel	€ 10.000,-
Stedenbouwkundig plan	€ 7.500,-
Haalbaarheidsberekening	€ 2.500,-
(juridisch) adviseur	€ 10.000,-
Totaal	€ 30.000,-

5.1 Er is een wijziging van de programmabegroting nodig

Op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet brengt de raad voor alle taken en activiteiten jaarlijks de bedragen op de begroting die de raad daarvoor beschikbaar stelt. Ook gaat de raad over de wijzigingen die hierop worden gedaan (budgetrecht van de raad).

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 Er zijn risico's bij de aankoop van het perceel

De risico's zijn:

- Het is mogelijk dat we geen overeenstemming met de eigenaar bereiken;
- Het is mogelijk dat de vraag naar woningbouw gaat dalen en dit invloed heeft op de ontwikkeling.

2.1 Er moet nog een bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure doorlopen worden

Als er geen positief ruimtelijk besluit tot aanwijzing genomen wordt dan is er geen grondslag om het voorkeursrecht te vestigen. Op dit moment is er voor deze woningbouwuitbreiding geen planologische grondslag zoals een structuurvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan die voorziet in deze ontwikkeling.

Planning/uitvoering

Het raadsbesluit wordt aansluitend na besluitvorming gepubliceerd in het gemeenteblad 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).

Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening in het gemeenteblad waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt. Wij zenden een mededeling van de aanwijzing aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. De mededeling bevat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing.

Nadat het besluit in werking is getreden kan voor een periode van 6 weken 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 van rechthebbenden.

Bijlagen

1. Eigendomsinformatie Kadaster perceel F 2784;
2. Kadastrale kaart.

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

Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : mevrouw V. van Putten; 0527633466; v.vanputten@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021, no. 21.0005368;

gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Wvg;

B E S L U I T:

1. Het perceel gelegen ten noorden van de Ruttenseweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2784, (groot 50.833 m²) aan te wijzen als perceel waar artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van het toekomstige gebruik als woningbouw welke afwijkt van de huidige bestemming;
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in de omgevingsvisie/het omgevingsplan.
4. Een voorbereidingskrediet van € 30.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het onderzoeken van de haalbaarheid van de verwerving van desbetreffend perceel.
5. De 31^e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 8 november 2021.

De griffier, de voorzitter,