

Emmeloord, 24 augustus 2021.

## Onderwerp

Aanwijzing perceel te Bant op basis van Wet voorkeursrecht gemeenten

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Het perceel gelegen nabij de Rister, Westakker, Wentelploeg en de A6, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie FX, perceel 449, (groot 83.417 m<sup>2</sup>) 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 en/of bedrijventerrein 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 32<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

## Doelstelling

Regie houden op de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein in het dorp Bant.

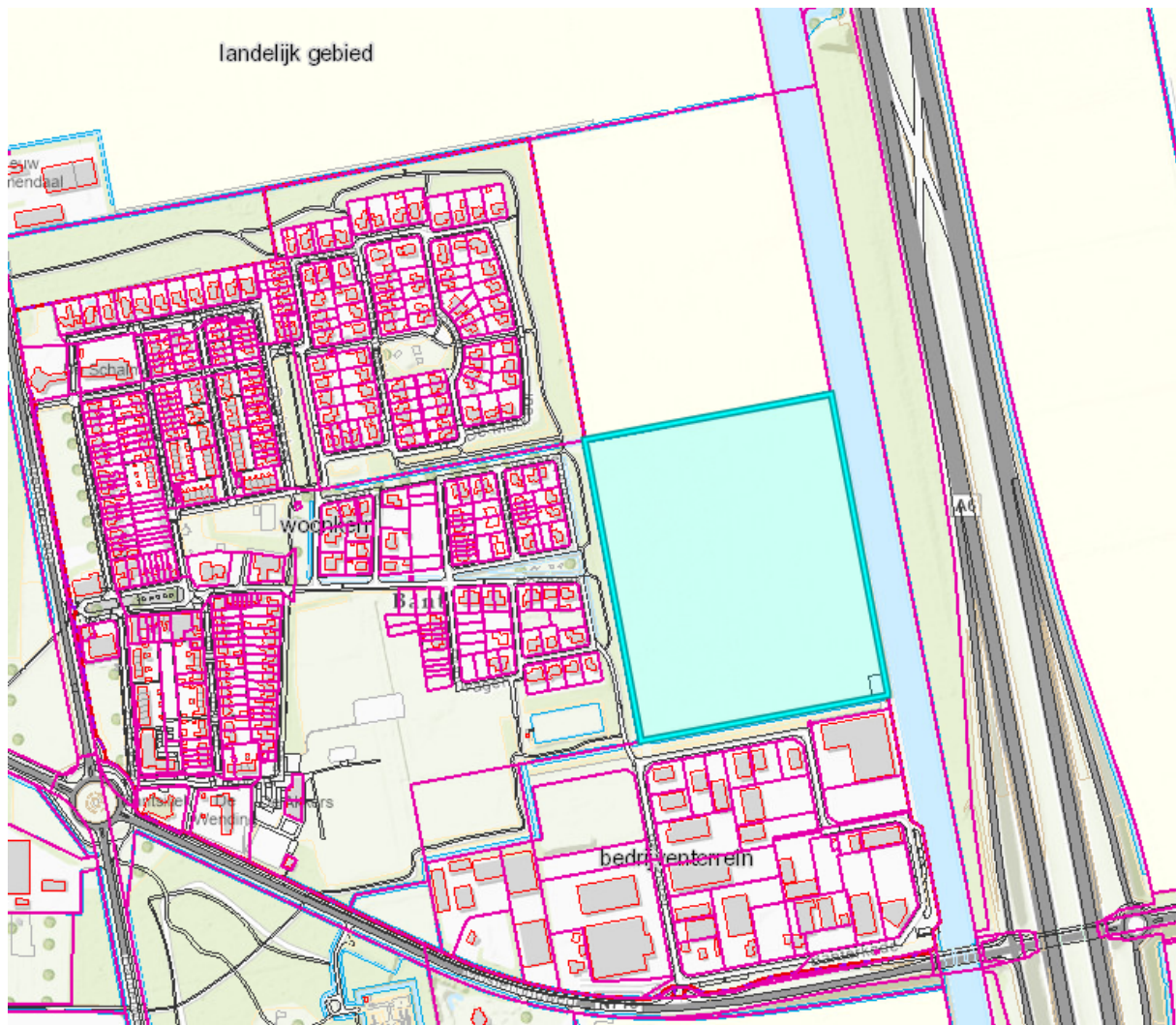
## Inleiding

We willen in Bant graag weer een nieuwe uitbreidingslocatie aankopen, bestemmen en vervolgens aanbieden voor woningbouw en eventueel uitbreiding van het huidige bedrijventerrein.

Perceel FX 449 is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dit perceel in erfpacht uitgegeven aan een agrariër. Dit is het perceel gelegen tussen de huidige uitbreiding, de snelweg A6 en het bedrijventerrein. De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor woningbouw.

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 7 september 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 (Wvg) 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”
- ⇒ Visie werklocaties Noordelijk Flevoland

#### **Argumenten**

##### *1.1 Er is behoefte aan woningbouw en uitbreiding van het bedrijventerrein*

In Bant is weinig woningaanbod. De huidige uitbreiding is grotendeels onder optie en verkocht. De vraag naar woningbouw kwam duidelijk naar voren in de gesprekken met dorpsbelang Bant en de enquête over woningaanbod in Bant waarbij bewoners van Bant hebben gereageerd. Er is een verzoek van een van de ondernemers voor uitbreiding van zijn bedrijf. We zien op deze locatie kansen om de uitbreiding van het bedrijf te combineren met een beperkte groei van het bedrijventerrein.

##### *1.2 Woningbouw en uitbreiding van het bedrijventerrein is passend op deze locatie*

Deze locatie is stedenbouwkundig gezien passend voor woningbouw in combinatie met eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein. Als het gebied daarvoor wordt ontwikkeld, kunnen er kavels

aangeboden worden voor nieuwbouwwoningen. 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.

### *1.3 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.

### *1.4 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.

### *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 en/of bedrijventerrein. Aan het perceel wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht. Het toekomstige gebruik wijkt af van de huidige agrarische bestemming.<sup>1</sup>

### *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 (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 Wvg is de duur van het voorkeursrecht zonder planologische grondslag 3 jaar. <sup>2</sup> 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 op de balans. Hier blijven deze te maken kosten staan tot het moment dat het desbetreffend perceel leidt tot een grondexploitatie. De gemaakte kosten worden dan tezamen met nog andere te maken kosten zoals het maken van een bestemmingsplan en

---

<sup>1</sup> Artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten

<sup>2</sup> Artikel 9 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten

verwervingskosten van het bedoelde perceel ingebracht in de grondexploitatie vanaf het moment dat de gemeenteraad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

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

#### *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 om de grond aan te kopen;
- Het is mogelijk dat de vraag naar woningbouw gaat dalen en dit invloed heeft op de snelheid van de ontwikkeling.
- Het is mogelijk dat de vraag naar bedrijfskavels gaat dalen en dit invloed heeft op de snelheid van 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 publiceren wij aansluitend na besluitvorming in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het raadsbesluit met de bijlagen leggen wij bovendien ter inzage op het gemeentehuis en schrijven wij 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 treedt kunnen belanghebbenden voor een periode van 6 weken bezwaar maken. 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 FX 449;
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. 21.0005351;

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 nabij de Rister, Westakker, Wentelploeg en de A6, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie FX, perceel 449, (groot 83.417 m<sup>2</sup>) 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 en/of bedrijventerrein 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 32<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 8 november 2021.

De griffier, de voorzitter,