

Emmeloord, 5 juli 2022.

Onderwerp

Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten perceel Nagele

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het perceel gelegen ten noorden van de Schokkerringweg Nagele, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2367, (groot ca. 19,7 ha) in eigendom van FAMILIE VAN OOSTROM "JUTTEPEER" B.V aan te wijzen als perceel waar artikel 6, artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van het toekomstige gebruik als woningbouw dat afwijkt van de huidige bestemming (artikel 5 Wvg);
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in de nog op te stellen omgevingsvisie/het omgevingsplan.;
4. Een voorbereidingskrediet van € 30.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de verwerving van desbetreffend perceel;
5. De 17e wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.

Doelstelling

Regie houden op de ontwikkeling van nieuw woningbouwaanbod in het dorp Nagele.

Inleiding

We willen in Nagele graag een nieuwe uitbreidingslocatie aankopen, (her)bestemmen en vervolgens aanbieden voor woningbouw. Perceel D 2367 is in eigendom van FAMILIE VAN OOSTROM "JUTTEPEER" B.V. (hierna Juttepeer B.V.). Dit perceel ligt ten oosten van het huidige dorp en ten noorden van de Schokkerringweg. De gemeente Noordoostpolder is voornemens het perceel in de toekomst te 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 5 juli 2022 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.



Argumenten

1.1 In Nagele is weinig woningaanbod

In de gesprekken met dorpsbelang Nagele kwam de behoefte aan woningbouw duidelijk naar voren. Ook de Woonvisie onderbouwt de programmaruimte voor de toevoeging van extra woningen in Nagele. In de bestaande kern zijn geen inbreidingslocaties meer beschikbaar.

1.2 Woningbouw is passend op deze locatie

Nagele is een wederopbouwgebied van nationaal belang. Dit betekent dat er een traject met visievorming doorlopen moet worden voor de uitbreiding van woningbouw. Deze locatie is stedenbouwkundig gezien het meest passend voor woningbouw buiten de huidige kern. 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. Dit sluit aan op de Woonvisie, het '100.000 woningen' project, Ontwikkelperspectieven Woningbouw 2021-2026 en de Erfgoed deal. De locatiekeuze is besproken met een vertegenwoordiging van dorpsbelang en het Kwaliteitsteam (met vertegenwoordigers van gemeente en Rijk) dat adviseert over architectonische, ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in Nagele.

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 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 vanaf de start van de visievorming 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. Aan het perceel wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht. Het toekomstige gebruik wijkt af van de huidige agrarische bestemming (Artikel 5 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten).

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 de toevoeging van extra woningen in de Noordoostpolder.

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 gemeenten is de duur van het voorkeursrecht zonder planologische grondslag 3 jaar (Artikel 9 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten). Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 20 september 2025. 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. Voor de voorbereiding van deze fase worden onderstaande kosten gemaakt. Het opstellen van een stedenbouwkundig plan is onderdeel van de visievorming. Dit geldt ook voor deel van de onderzoeken.

Product	Kosten
Taxatie van het perceel	€ 10.000,-
Stedenbouwkundig plan	Onderdeel visievorming / erfgoed deal
Onderzoeken	€ 10.000,-
(juridisch) adviseur / verwerper	€ 10.000,-
Totaal	€ 30.000,-

De kosten van voorbereiding van deze fase worden geactiveerd (op de balans geplaatst onder de immateriële vaste activa) en op afgeschreven in maximaal 5 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslast komen ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. Om het moment dat er een grondexploitatie voor dit gebied (perceel) wordt vastgesteld, wordt de resterende boekwaarde van deze voorbereiding- en ontwikkelingskosten ingebracht in het beoogde grondexploitatiecomplex.

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

1.2 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. Daarnaast kan ook sprake zijn van een eigenaar die tot zelfrealisatie kan overgaan. Ook geldt er een prijsvaststellingsprocedure, als partijen er minnelijk niet uitkomen, die een reële koopprijs moet waarborgen.

1.3 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 beoogde 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.

Het besluit treedt in werking een dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Nadat het besluit in werking is getreden kan voor een periode van 6 weken bezwaar worden gemaakt door belanghebbenden. De aanwijzing van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is, is

No. 22.0001050-5

een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en is daardoor vatbaar voor bezwaar en (hoger) beroep van rechthebbenden.

Het is aan de grondeigenaar om hierover met de pachter te communiceren.

Bijlagen

1. Eigendomsinformatie Kadaster perceel D 2367;
2. Kadastrale kaart.

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

Portefuillehouder : T. van Steen
Steller : J. Dijcker

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2022, no. 22.0001050;

gelet op artikelen 189 en 192 Gemeentewet en artikel 3 Wet voorkeursrecht gemeenten;

B E S L U I T:

1. Het perceel gelegen ten noorden van de Schokkerringweg Nagele, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder sectie D nummer 2367, (groot ca. 19,7 ha) in eigendom van FAMILIE VAN OOSTROM "JUTTEPEER" B.V aan te wijzen als perceel waar artikel 6, artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van het toekomstige gebruik als woningbouw dat afwijkt van de huidige bestemming (artikel 5 Wvg);
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in de nog op te stellen omgevingsvisie/het omgevingsplan.;
4. Een voorbereidingskrediet van € 30.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de verwerving van desbetreffend perceel;
5. De 17e wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 september 2022.

De griffier, de voorzitter,