

Emmeloord, 25 april 2023.

Onderwerp

Wet voorkeursrecht gemeenten perceel Pilotenweg te Emmeloord

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het perceel gelegen nabij de Pilotenweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie A, perceel 2114 (ged.), (groot 30.000 m²) aan te wijzen als perceel waar de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de 'Wet voorkeursrecht gemeenten' van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van het beschikbaar krijgen van grond voor woningbouw door het verplaatsen en verkrijgen van grond voor het toekomstige gebruik als zorgboerderij welke afwijkt van de huidige bestemming (agrarisch wordt maatschappelijk);
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in een bestemmingsplan;
4. Een voorbereidingskrediet van € 15.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de verwerving van het perceel;
5. De 14^e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Doelstelling

Regie houden op de ontwikkeling aan de Pilotenweg t.b.v. tiny houses en sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen en de zorgboerderij.

Inleiding

We willen aan de Pilotenweg een perceel aankopen, bestemmen en vervolgens aanbieden aan de zorgboerderij. Dit om juist woningbouw op het perceel dat zij nu huurt mogelijk te maken. Deze woningbouw is bedoeld voor de realisatie van tiny houses en sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen.

Het aan te kopen perceel A 2114 gedeeltelijk is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dit perceel in (geliberaliseerde) pacht uitgegeven aan Aeres.

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 bijlage 3 is de ligging van het beoogde perceel aangegeven.

Het college heeft op 25 april 2023 het perceel, als bedoeld in het kadastraal bericht (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
- ⇒ Visie tiny houses
- ⇒ Ontwikkelperspectieven

Argumenten

1.1 Er is vervangende grond voor de zorgboerderij passend

Voor de verplaatsing van grond die de zorgboerderij gebruikt, is het verkrijgen van vervangende grond voor haar bedrijfscontinuïteit. Dit betreft 3 hectare.

De zorgboerderij verzorgt een maatschappelijke functie in onze gemeente voor dagbesteding aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dat kunnen verstandelijk of lichamelijk beperkten zijn, maar ook mensen die kampen met psychische klachten.

De grond die de zorgboerderij op dit moment van de gemeente huurt, wordt gebruikt voor de dagbesteding van de cliënten en kan voor hun bedrijfsvoering niet worden gemist. De gemeente heeft gezocht naar alternatieve mogelijkheden voor de zorgboerderij en heeft ze grond elders aangeboden, maar dat stuk grond past niet bij de cliënten waar zorg aan wordt verleend. Een korte afstand van de zorgboerderij tot de grond is essentieel i.v.m. bedrijfsvoering, sociale controle /veiligheid etc. Het is de bedoeling om de te verwerven grond aan hen te verkopen of te verhuren (als koop geen optie blijkt).

1.2 Met dit besluit krijgen we een 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 kopen. Dit moet vóórdat zij tot verkoop 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 en de pachter over de verwervings/verplaatsings(voorwaarden) van dit perceel.

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

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 op dit perceel toe te passen, kan de gemeente het perceel voor woningbouw vrijmaken en kan de zorgboerderij haar bedrijfsvoering continueren.. de zoektocht naar vervangende grond heeft een nadelig effect op de snelheid van het proces (gehad), en eventueel op de financiële en economische haalbaarheid van de woningontwikkeling.

2.1 De beoogde bestemming van het gebied wijkt af van het huidige bestemmingsplan en 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 bestemming¹. Wij kunnen het perceel verwerven voor de continuïteit van de zorgboerderij. Het is de bedoeling dat het perceel een maatschappelijke bestemming krijgt. Het toekomstige gebruik wijkt daarmee af van de huidige agrarische bestemming.

¹ 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 als compensatiegrond gebruiken voor het perceel dat de zorgboerderij achterlaat. Dit perceel wordt ingezet voor de ontwikkeling van woningbouw. De woonvisie en het 100.000 woningen project onderbouwen de programmeruimte voor - en de vraag naar - het toevoegen van extra woningen in de Noordoostpolder.

2.3 Er is niet eerder Wvg gevestigd op het perceel.

Dit is een vereiste op grond van de Wvg en hier wordt aan voldaan².

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 jaar³. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege in juni 2026. 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 € 15.000 nodig. Dit bedrag is nodig voor onder andere het uitvoeren van een taxatie van de grond, inclusief advieskosten. Voor de voorbereiding van deze fase worden onderstaande kosten gemaakt.

Product	Kosten
Taxatie van het perceel	€ 10.000,-
(juridisch) adviseur	€ 5.000,-
Totaal	€ 15.000,-

De dekking van deze kosten vindt plaats ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

5.1 Er is een wijziging van de programmabegroting nodig

De raad is bevoegd om besluiten te nemen over de begroting. Dat staat in artikel 189 en 192 van de Gemeentewet. 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

Het is mogelijk dat we geen overeenstemming met de eigenaar bereiken om de grond aan te kopen. Dit is een risico.

2.1 Er moet nog een bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure doorlopen worden

Als er geen positief ruimtelijk besluit tot wijziging van de bestemming 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.

² Artikel 2 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten

³ Artikel 9 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 april 2023, no. 23.0000508;

gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet en artikel 5 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

B E S L U I T:

1. Het perceel gelegen nabij de Pilotenweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie A, perceel 2114 (ged.), (groot 30.000 m²) aan te wijzen als perceel waar de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de 'Wet voorkeursrecht gemeenten' van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van het beschikbaar krijgen van grond voor woningbouw door het verplaatsen en verkrijgen van grond voor het toekomstige gebruik als zorgboerderij welke afwijkt van de huidige bestemming (agrarisch wordt maatschappelijk);
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in een bestemmingsplan;
4. Een voorbereidingskrediet van € 15.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de verwerving van het perceel;
5. De 14^e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 juni 2023.

De griffier, de voorzitter,