

Emmeloord, 13 mei 2025.

Onderwerp

Wvg en voorbereidingskrediet Luttelgeest fase 5

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Op het perceel gelegen ten zuiden van Luttelgeest, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie B, perceel 3305, (groot 43.109 m²) een definitief voorkeursrecht te vestigen volgens art. 9.1 lid 1 Omgevingswet;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van het toekomstige gebruik voor woningbouw dat afwijkt van de huidige bestemming;
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in het omgevingsplan;
4. Een voorbereidingskrediet van € 60.000 beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van woningbouw te Luttelgeest;
5. De 18^e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Doelstelling

Regie houden op de woningbouwontwikkeling van Luttelgeest.

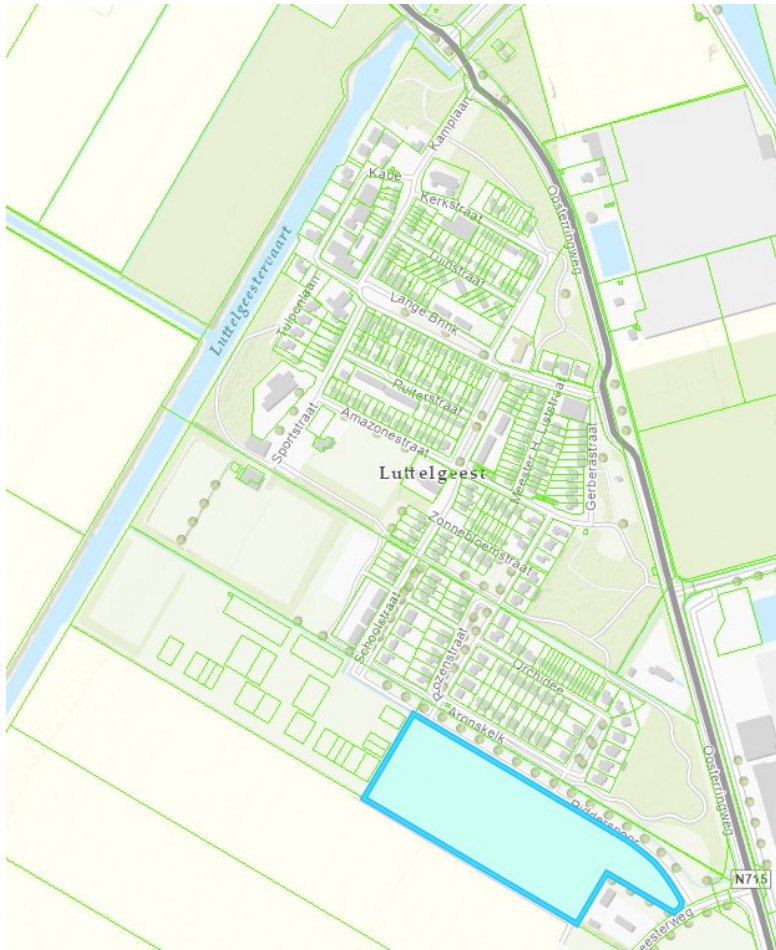
Inleiding

In Luttelgeest is momenteel weinig tot geen uitgeefbare woningbouwgrond beschikbaar. Uit de gesprekken met dorpsbelangen en het woonbehoefteonderzoek komt een behoefte aan woningbouw naar voren. Om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken, willen we graag een nieuwe uitbreidingslocatie aankopen, bestemmen en vervolgens aanbieden voor woningbouw.

Het perceel B3305 is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft perceel B3305 in geliberaliseerde pacht tot 31-oktober-2027 uitgegeven. Het perceel ligt ten zuiden van de Ridderspoor en grenst aan fase 4 in Luttelgeest. 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 de percelen wil verkopen. Met het vestigen van een voorkeursrecht geven we als gemeente aan dat we (mogelijk) een actieve rol willen innemen en dit perceel onder voorwaarden willen verwerven.

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



Het college heeft op 24 juni 2025 op dit perceel, als bedoeld in het kadastrale overzicht (bijlage 1) en de eigendomsinformatie (bijlage 2), een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is het nodig dat de raad op betreffende gronden een definitief voorkeursrecht vestigt. Daarin voorziet dit raadsvoorstel.

Beleidsreferentie

- ➔ Woonvisie 2020
- ➔ Woonbehoefteonderzoek 2024
- ➔ Ontwikkelperspectieven woningbouw

Argumenten

1.1 Woningbouw is passend op deze locatie

Deze locatie is stedenbouwkundig gezien passend voor woningbouw. Als het gebied daarvoor wordt ontwikkeld kunnen er kavels aangeboden worden voor het bouwen van woningen. De vraag naar woningen is op dit moment erg groot. We willen als gemeente graag hierop inspelen en voldoende grondpositie hebben om de ontwikkeling van woningen te faciliteren.

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 vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kan overgaan. Het voorkeursrecht geeft de gemeente daardoor een eerste recht van 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 artikel 9.1, lid 1 Omgevingswet (Ow) proberen we hier regie op te voeren en eventuele speculatie te voorkomen. De gemeente Noordoostpolder wil in gesprek met de eigenaar over de verwervingsvoorwaarden 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 laatste heeft een nadelig effect op de snelheid van het proces, de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling en kan daarmee uitvoering van de uitbreiding van het bedrijventerrein in de weg staan.

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

Het voorkeursrecht kan alleen worden toegepast op gronden waaraan bij het omgevingsplan een niet-agrarische bestemming wordt toegekend en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Aan het perceel wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht. Het toekomstige gebruik wijkt af van de huidige agrarische bestemming. ¹ De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor de uitbreiding van woningbouw.

2.2 Met dit besluit geven we invulling aan de Woonvisie

De gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor uitbreiding van woningbouw in Luttelgeest. De woonvisie spreekt over 'het grijpen van kansen', dat is wat wij met dit besluit doen.

3.1 De gronden zijn niet eerder aangewezen op grond van de Ow

Dit is een vereiste op grond van de Ow en hier wordt aan voldaan.

3.2 Met dit besluit verschaffen we inzicht in de duur van het voorkeursrecht

Op grond van de Ow is de duur van het voorkeursrecht zonder planologische grondslag 3 jaar². Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 31 oktober 2027. Binnen deze termijn moet de grond aangekocht zijn of moet er een juridische grondslag zijn om nogmaals het voorkeursrecht te vestigen.

3.3. 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

Voor het ontwikkelen van deze nieuwbouw locatie voor woningen zijn middelen nodig voor onder andere het (doen) uitvoeren van een taxatie van de grond, het maken van een stedenbouwkundig- en inrichtingsplan, het doen van onderzoeken en het maken van een haalbaarheidsberekening. Voor de voorbereiding van deze fase worden onderstaande kosten gemaakt.

Product	Kosten
Taxatie van het perceel	€ 10.000,-
Stedenbouwkundig plan	€ 22.500,-
Onderzoeken	€ 15.000,-
Haalbaarheidsberekening	€ 2.500,-
(juridisch) adviseur	€ 10.000,-
Totaal	€ 60.000,-

De kosten van voorbereiding (onderzoek en ontwikkeling) van deze fase worden geactiveerd (op de balans geplaatst onder de immateriële vaste activa) en afgeschreven in maximaal 5 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslasten 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).

¹ Artikel 9.1 lid 1b Omgevingswet

² Artikel 9.4 lid 1b Omgevingswet

Kanttekeningen

1.1 Binnen de Ow is sprake van een 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 koop prijs 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 omgevingsplanprocedure doorlopen worden

Als er geen positief ruimtelijk besluit voor wijziging van het omgevingsplan volgt, dan is er geen grondslag voor het voorkeursrecht op het perceel. Op dit moment is er voor deze beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein geen planologische grondslag, zoals een omgevingsplan 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 (BKR-pb).

Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening in het gemeenteblad waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt. Wij zenden een mededeling van de vestiging van het voorkeursrecht 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 door belanghebbenden. 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 Noordoostpolder B3305;
2. Kadastrale kaart - perceel Noordoostpolder B3305;

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

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer A. van Ham, (0527) 63 39 75; a.vanham@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025, no. 25.0000566;

gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet en artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet

B E S L U I T:

1. Op het perceel gelegen ten zuiden van Luttelgeest, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie B, perceel 3305, (groot 43.109 m²) een definitief voorkeursrecht te vestigen volgens art. 9.1 lid 1 Omgevingswet;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht uit te gaan van het toekomstige gebruik voor woningbouw dat afwijkt van de huidige bestemming;
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in het omgevingsplan;
4. Een voorbereidingskrediet van € 60.000 beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van woningbouw te Luttelgeest;
5. De 18^e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 15 september 2025.

De griffier,

de voorzitter,