



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d. Agendapunt:	21 februari 2023	Zaaknummer:	1422912
Portefeuillehouder(s)	: J.J. Vellinga	<input type="checkbox"/> Openbaar	<input checked="" type="checkbox"/> Besloten
Team	: Afdeling Ruimte en Duurzame Ontwikkeling		
Adviseur	: R. van Bezoen	Toestelnummer [Nr.]	916
Collegevoorstel besproken in PHO van:	J.J. Vellinga	D.d.	30 januari 2023

Onderwerp

Vestiging van het voorkeursrecht (Wvg) op gronden aan de Hoofdweg in Paterswolde
--

Samenvatting

<ul style="list-style-type: none">- De Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) geeft aan gemeenten de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen, op grond waarvan gemeenten bij de vrijwillige te koop aanbidding van onroerend goed door eigenaren een voorkeurpositie verkrijgen;- De WVG heeft tot doel de gemeentelijke regiefunctie te waarborgen, speculatie en prijsopdrijving te voorkomen en de verwervingsmogelijkheden te vergroten;- Ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden wordt het noodzakelijk geacht om in de gemeente Tynaarlo het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de percelen kadastraal bekend als gemeente EELDE, sectie B, nummers 2355, 2906, 3089 en 3646 (gedeeltelijk);- Burgemeester en Wethouders kunnen, ingevolge artikel 6 van de WVG, besluiten om percelen voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, en waarvan het gebruik afwijkt van de togedachte (niet-agrarische) bestemming;- Burgemeester en Wethouders kunnen, ingevolge artikel 6 van de Wvg, besluiten om de percelen, kadastraal bekend als gemeente EELDE, sectie B, nummers 2355, 2906, 3089 en 3646 (gedeeltelijk) en zoals nader omschreven in de bijlagen bij dit besluit, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De betreffende percelen liggen in het gebied van de door de gemeenteraad op 19 juni 2018 vastgestelde Beheersverordening Eelde-Paterswolde. De gronden hebben daarin (onder andere) de bestemming "Agrarisch" met aanduiding tuincentrum. Het huidige gebruik is tuincentrum. Aan deze gronden is een van het huidige gebruik afwijkende bestemming toegedacht. De (niet agrarische) toegedachte bestemming is wonen met de daarbij behorende functies zoals water, wegen en groen, en de toegedachte bestemming wijkt hiermee af van het huidige gebruik;- De toegedachte bestemmingen zullen nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan (dan wel, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, een omgevingsplan);- Gronden die eerder zijn aangewezen bij een besluit van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 6 van de Wvg kunnen niet binnen twee jaar na het intrekken of het van rechtswege vervallen van zodanige aanwijzing opnieuw bij een zodanig besluit worden betrokken;- De onderhavige met een voorkeursrecht te belasten percelen, zijn niet eerder op basis van de Wvg aangewezen;- Gezien de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel hoeven de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid gesteld te worden om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en kan derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing worden gelaten;
--

- De betrokken belanghebbenden moeten in de gelegenheid worden gesteld om bezwaar te maken en beroep in te stellen en/of een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen;
- Het voorkeursrecht kan er toe leiden dat de bij de aanwijzing betrokken percelen, ingevolge artikel 10 en 11 van de Wvg, ter verwerving worden aangeboden aan burgemeester en wethouders, in welk geval binnen zes weken moet worden besloten of de gemeente in beginsel bereid is tot aankoop over te gaan, in welk geval op enig moment een aankoopverplichting kan ontstaan;
- Een besluit tot voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening daarvan, of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt

Voorstel

Het college besluit om:

1. Op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), de percelen, kadastraal bekend als gemeente EELDE, sectie B, nummers 2355, 2906, 3089 en 3646 (gedeeltelijk), zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart en perceellijst, met daarop vermeld de kadastrale aanduiding van de aan te wijzen percelen, de grootte daarvan alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van 14 februari 2023 (voorlopig) aan te wijzen voor de duur van maximaal drie maanden als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder (voorlopig) als zodanig zijn aangewezen.
De hiervoor bedoelde percelen zijn thans in gebruik conform de vigerende agrarische bestemming met aanduiding tuincentrum. De (niet-agrarische) toegedachte bestemming is wonen met daarbij behorende functies zoals water, wegen en groen en wijkt hiermee af van het huidige gebruik. Deze bestemmingen zullen nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan.
Deze voorlopige aanwijzing vervalt van rechtswege binnen drie maanden na de datum van dit besluit, of zoveel eerder als een aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad (als bedoeld in artikel 2 juncto 5 Wvg) tot aanwijzing in werking treedt.
2. Gezien de vertrouwelijke aard, de vereiste spoed en het beoogde doel de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten.
3. Het besluit bekend te maken in het Gemeenteblad, in de plaatselijke huis aan huisbladen op de gemeente pagina, op de website van de gemeente, op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis, binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en daarnaast de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief in kennis te stellen van dit besluit en de gevolgen daarvan. Te bepalen dat het besluit niet eerder openbaar is dan na de publicatie ervan in het Gemeenteblad.
4. De raad voor te stellen om binnen drie maanden na dagtekening van onderhavig collegebesluit een besluit tot (definitieve) aanwijzing als bedoeld in artikel 2 juncto 5 Wvg te nemen, conform bijgevoegd concept raadsvoorstel en -besluit, en daartoe een ontwerp-raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Inleiding en perspectief

Als gemeente willen we regie houden over plannen voor woningbouw. Aan de Hoofdweg in Paterswolde liggen twee grondeigenaren met vier percelen grond waarop de bestemming agrarisch met aanduiding tuincentrum rust. Aan deze gronden wordt een woonbestemming met de daarbij behorende functies water, wegen een groen toebedacht. Om als gemeente regie te krijgen over de ontwikkeling van het gehele plan en om te voorkomen dat grondspeculanten het plan frustreren wordt voorgesteld om de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen voor deze vier kadastrale percelen met een oppervlakte van totaal ca 16.042 m².

2. Argumenten

2.1. De planontwikkeling wordt bevorderd.

In het geval een derde-ontwikkelaar eigenaar wordt van de grond kan de planontwikkeling worden gefrustreerd.

2.2. Het vestigen van het recht past bij het actieve grondbeleid dat de gemeente normaliter voert en geeft de mogelijkheid meer sturing te geven.

Het is gewenst dat de gemeente de regie voert over de gehele ontwikkeling.

2.3. Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een recht van eerste koop

Hierdoor wordt voorkomen dat grondspeculanten of derde-ontwikkelaars de betreffende gronden overnemen. Op het moment dat de gronden worden aangeboden dient het college binnen zes weken te besluiten. Ziet het college dan af van aankoop, dan kan de eigenaar de gronden aan derden aanbieden.

2.4. De procedure voor het vestigen dient uiterst vertrouwelijk te verlopen

Pas na inwerkingtreding wordt de grondeigenaar geïnformeerd zodat ongewenste doorverkoop voorkomen wordt. 1 dag na publicatie in het Gemeenteblad treedt het besluit in werking.

3. Kanttekeningen

De verstandshouding tussen de eigenaar en gemeente kan gefrustreerd raken. Echter het algemeen belang is hier dusdanig groot, dat dit een dergelijk besluit rechtvaardigt.

De eigenaar wordt met de aanwijzing op zijn gronden niet verplicht tot verkoop. Als de eigenaar geen aanbod doet, kan de grond ook niet verworven worden. Echter we verwachten dat er met de huidige eigenaar wel ontwikkelafspraken gemaakt kunnen worden. De aanwijzing hoeft dit niet te belemmeren.

Gaat de eigenaar echter op korte termijn toch verkopen aan derden, dan kan dit de gehele ontwikkeling aan de Hoofdweg te Paterswolde frustreren. In het geval een verkoop plaatsvindt voorafgaand aan publicatie in het Gemeenteblad dan zijn wij te laat en hebben wij het nieuwe eigenaarschap te respecteren. Inschrijving van een gesloten koopovereenkomst in het kadaster is al voldoende om de aanwijzing tegen te houden. Daarom is haast geboden.

4. Advies

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Met dit besluit zijn nog geen kosten gemoeid, pas nadat de huidige eigenaar een aanbod tot verkoop doet en de gemeente besluit tot aankoop zal de gemeenteraad om krediet worden gevraagd.		
Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Inkoop, Informatiebeveiliging, OR, derden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Plas en Bossinade heeft geadviseerd en aangegeven dat het vestigen van een recht in deze juridisch uitvoerbaar is.		

5. Uitvoering

Na positieve besluitvorming, publicatie in het Gemeentebled en op de gemeentepagina van het plaatselijk huis aan huis blad en op de website van de gemeente dient de gemeenteraad binnen drie maanden het besluit te bestendigen en tot definitieve aanwijzing over te gaan. Na aanwijzing door de gemeenteraad is het voorkeursrecht drie jaar geldig. De eigenaar (en eventueel beperkt gerechtigden) wordt telefonisch en via aangetekende brief geïnformeerd. Dit besluit tot voorlopige aanwijzing zal voor een ieder gedurende zes weken ter inzage liggen in het gemeentehuis in Vries.

Zoals aangegeven is het vestigen van dit voorkeursrecht één van de stappen om actief regie te voeren en sturing te geven aan woningbouwontwikkeling om te komen tot versnelling van woningbouw in onze gemeente. Ten laste van het door de raad in de begroting 2023 (via incidenteel nieuw beleid) beschikbaar gestelde krediet versnelling ruimtelijke ontwikkeling" zal een plan/programmastudie en -uitwerking, incl. financiële vertaling middels een "plankostenscan", worden opgesteld op basis waarvan t.z.t. de raad kan worden voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen voor het opstellen van een bestemmingsplan / Omgevingsplan voor woningbouwrealisatie.

Besloten behandelen

Dit voorstel dient om begrijpelijke redenen strikt vertrouwd behandeld te worden.

6. Bijlage(n)

- 1 Lijst van percelen;
- 2 Kadastraal overzicht
- 3 Het voorgestelde raadsbesluit met bijlagen