



VERGADERING GEMEENTERAAD 2009

Pre-adviesnr. 58
Agendapunt
Onderwerp Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten

Middenbeemster, 20 augustus 2009

Aan de raad

> voorstel

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVGem) van toepassing verklaren op de daarvoor in aanmerking komende percelen grond, gelegen in Zuidoostbeemster.

> toelichting

Op 31 juli 2009 heeft ons college besloten tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten op percelen grond (of gedeelten daarvan) gelegen binnen het door GS goedgekeurde bestemmingsplan ZOB I. Ons besluit moet binnen drie maanden gevolgd worden door een besluit van uw raad, omdat anders het voorkeursrecht van rechtswege vervalt.

In verband met de hier te realiseren woningbouw in de komende jaren acht ons college het wenselijk dat uw raad een voorkeursrecht vestigt op de te ontwikkelen gronden. Dit voorstel strekt tot vestiging van een voorkeursrecht op 20 percelen grond (of gedeelten daarvan) gelegen binnen het bestemmingsplangebied. Dit gebied is op de tekening die voor u in de raadsportefeuille ligt nader omkaderd.

Aan de met het voorkeursrecht te belasten gronden worden o.a. de navolgende niet-agrarische bestemmingen toegedacht: wonen uit te werken, water, verkeer en verblijf, groen etc.

Waarom vestiging van gemeentelijk voorkeursrecht?

De inzet van het instrument van het gemeentelijk voorkeursrecht is ingegeven door de wens van ons college om de taakstelling voor de woningbouw in Zuidoostbeemster waarvoor de gemeente zich de komende jaren ziet geplaatst op een goed wijze te kunnen aanpakken.

Dit houdt onder meer in, dat de gemeente opteert voor een actief grondbeleid, waardoor optimale invulling kan worden gegeven aan de regierol van de gemeente.

Door het voorkeursrecht zijn de gronden niet meer vrij verhandelbaar. Bij verkoop van hun grond zijn de eigenaren van de aangewezen percelen verplicht deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. De gemeente krijgt door het voorkeursrecht een sterke regierol, waarbij marktpartijen in een positie worden gedwongen, waarin zij, zelfs indien zij een beroep doen op zelfontwikkeling, moeten samenwerken met de gemeente en waarin de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen bepaalt en bewaakt.

Door toepassing van het voorkeursrecht wordt ongewenste prijsopdrijving voorkomen en ligt een actief grondbeleid binnen handbereik. Met de projectontwikkelaars die een grondpositie in het gebied bezitten zijn overigens al langer gesprekken gaande en is er op hoofdlijnen overeenstemming over de voorwaarden waaronder zij bereid zijn hun grond aan de gemeente te verkopen.

Uitgangspunt bij het vestigen van het voorkeursrecht is een minimale belasting van de grondeigenaren. Alleen percelen of perceelsgedeelten die naar verwachting qua ligging, aard en omvang van belang zijn voor de toekomstige ontwikkeling zullen in de aanwijzing worden betrokken. Op grond van vorenstaande stellen wij u voor om met toepassing van artikel 2 WVGem, gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van toepassing zijn, een en ander conform bijgevoegd besluit.

De Procedure

De bekendmaking van ons college tot het voorlopig aanwijzen van gronden waarop de Wvgem van toepassing is, is in de digitale versie van de staatcourant van 6 augustus 2009 gepubliceerd. Deze voorlopige aanwijzing vervalt van rechtswege na drie maanden of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking treedt. Dit betekent dat uw raad vóór 7 november 2009 een besluit tot vesting van de Wvgem moet nemen.

Alle belanghebbenden (eigenaren en beperkt gerechtigden) hebben een schriftelijk kennisgeving ontvangen. Gedurende 6 weken na de datum van de publicatie (tot en met 18 september) kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen het aanwijzingsbesluit.

Omdat het bestemmingsplan reeds is goedgekeurd door gedeputeerde staten blijft het voorkeursrecht van kracht tot 10 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

> juridische consequenties

Belanghebbende kunnen bezwaar maken tegen de vestiging van het voorkeursrecht. Indien een bezwaar of beroep tegen de voorlopige aanwijzing is ingesteld, wordt dit bezwaar of beroep na een besluit van uw raad tot definitieve vestiging van het voorkeursrecht geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad

> financiële consequenties

De aan deze procedure verbonden kosten komen uiteindelijk ten laste van de exploitatie van dit gebied.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van
Beemster.

S.M. Ruijs-Buskermolen B. van Luin
loco-burgemeester wnd. secretaris