



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1505938

Datum voorstel: 31 maart 2020 Portefeuillehouder: A. Zeeman

Commissie: Gemeenteraad: 21 april 2020

Onderwerp:

Aanwijzing percelen Wet voorkeursrecht gemeenten – Dorpsontwikkelingsvisie
Zuidoostbeemster

Samenvatting:

Op 11 februari 2020 besloot het college om het voorkeursregime uit de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing te verklaren op twee clusters van percelen in Zuidoostbeemster. Deze vestiging hangt samen met de uitwerking van een dorpsontwikkelingsvisie, waarin gebiedsontwikkeling voor woningbouw en voorzieningen is opgenomen.

Het aanwijzingsbesluit van het college betreft een voorlopig voorkeursrecht en heeft een geldingsduur van 3 maanden. Om het ook na die termijn te handhaven, is een besluit nodig van uw gemeenteraad. Met onderhavig raadsvoorstel wordt voorgesteld om het voorkeursregime uit de Wvg op de betreffende percelen te handhaven voor de duur van 3 jaar.



Registratienummer: 1505938

Onderwerp: Aanwijzing percelen Wvg - Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 31 maart 2020

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

In 2019 is een traject gestart om te komen tot een nieuwe Dorpsontwikkelingsvisie voor Zuidoostbeemster. In de Dorpsontwikkelingsvisie worden de hoofdlijnen weergegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van Zuidoostbeemster voor de periode tot 2040. Daarbij gaat het onder meer om locaties voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Ook belangrijke en noodzakelijke voorzieningen als onderwijs, sport en zorg zijn onderdeel van de Dorpsontwikkelingsvisie. Uiterlijk 2 juni 2020 zal deze Dorpsontwikkelingsvisie ter bespreking en besluitvorming aan uw gemeenteraad zijn voorgelegd.

In voorbereiding op de Dorpsontwikkelingsvisie is een aantal ontwikkelscenario's opgesteld, die in brede participatiebijeenkomsten met inwoners en belanghebbenden Zuidoostbeemster zijn besproken. Vervolgens is een integrale afweging gemaakt, waarbij de input van de participatiebijeenkomsten is betrokken. Dit heeft geleid tot een voorkeursvariant voor de toekomstige ontwikkeling van Zuidoostbeemster.

In de beoogde voorkeursvariant zijn twee clusters opgenomen, waar in de toekomst woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen wordt voorzien. Dit betreffen de clusters:

- Zuidoostbeemster II – Ontwikkelingsgebied Midden;
- Zuidoostbeemster – Dorpsontwikkelingsgebied.

Het risico bestaat dat projectontwikkelaars, investeerders en/of speculanten grondposities innemen nadat de beoogde toekomstige woningbouw-/ontwikkelingslocaties bekend worden gemaakt. Dit kan leiden tot prijsopdrijving en het verlies van ontwikkelregie in de gebieden.

Oplossingsrichtingen:

Het voorkeursregime uit de Wvg heeft als doel om mogelijke grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en ontwikkelregie te behouden. Het voorkeursregime is bij uitstek geschikt voor de percelen uit de voorkeursvariant, waarop in de toekomst (mogelijk) woningbouw is voorzien.

Het voorkeursregime heeft, nadat dit van toepassing is verklaard, tot gevolg dat de eigenaren/rechthebbenden niet langer vrij zijn om hun percelen aan willekeurige derden te verkopen/vervreemden. Als de eigenaren/rechthebbenden van plan zijn om hun percelen te verkopen dan zijn zij op grond van het voorkeursregime gehouden om de percelen eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Aanwijzing door het college

Het college heeft op 11 februari 2020 het voorkeursregime van toepassing verklaard op de percelen binnen de hiervoor genoemde twee clusters. Het aanwijzingsbesluit van het college heeft een geldingsduur van 3 maanden. Na 3 maanden vervalt het voorkeursregime, tenzij de gemeenteraad voor die tijd een aanwijzingsbesluit heeft genomen waarmee het voorkeursregime wordt gehandhaafd.



Registratienummer: 1505938

Onderwerp: Aanwijzing percelen Wvg - Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster

Het is wenselijk dat het voorkeursregime op de percelen van toepassing blijft, omdat de oorspronkelijke argumenten voor aanwijzing – voorkoming prijsopdrijving en grondspeculatie en ontwikkelregie behouden – nog steeds actueel zijn.

Aanwijzing door de gemeenteraad (artikel 5 Wvg)

Op grond van artikel 5 van de Wvg kan de gemeenteraad percelen aanwijzen, die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of structuurvisie. Het voorkeursregime kan op de percelen van toepassing worden verklaard als voldaan is aan twee voorwaarden:

1. Aan de percelen moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht;
2. Het huidige gebruik wijkt af van het toegedachte gebruik.

Cluster Zuidoostbeemster II – Ontwikkelingsgebied Midden

De percelen in het gebied Zuidoostbeemster II – Ontwikkelingsgebied Midden liggen ten oosten van de A7, ten westen van de Purmerenderweg, ten noorden van het Noorderpad en ten zuiden van de Volgerweg. De percelen zijn gearceerd weergegeven op de bij dit besluit gevoegde kaart. De percelen zijn op dit moment deels ingericht als grasland, deels worden ze gebruikt als caravanbedrijf en benzinestation.

Het toegedachte gebruik betreft Wonen met een voorzieningencluster (zoals bijvoorbeeld een schoolfunctie, gezondheidsvoorzieningen, dorpsplein en parkeren) en bijbehorende voorzieningen zoals infrastructuur en grondvoorzieningen. Dit wijkt af van het huidige gebruik.

Het van toepassing verklaren van de Wvg sluit verder aan bij het voorkeursregime dat sinds 2017 van toepassing is op andere gronden in het gebied Zuidoostbeemster – II (de gronden tussen de Purmerenderweg en de Oostdijk).

Cluster Zuidoostbeemster – Dorpsontwikkelingsgebied

De percelen in het tweede cluster liggen in de oksel van de Purmerenderweg en de Oostdijk. Deze percelen zijn eveneens gearceerd weergegeven op de bij dit besluit gevoegde kaart. De gronden worden op dit moment deels gebruikt voor horecavoorzieningen (Van Der Valk Hotel Purmerend) en deels betreft het onbebouwde grond.

Het toegedachte gebruik betreft eveneens Wonen, meer specifiek seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen als infrastructuur en groenvoorzieningen. Daarmee wijkt het toegedachte gebruik af van het huidige gebruik.

Voldaan aan vereisten aanwijzing Wvg

Uit voorgaande beschrijving blijkt dat in beide clusters voldaan wordt aan de vereisten om het voorkeursregime van toepassing te verklaren. Het toekomstige gebruik is niet-agrarisch (eerste voorwaarde) en het toekomstige gebruik wijkt af van het huidige gebruik (tweede voorwaarde).



Registratienummer: 1505938

Onderwerp: Aanwijzing percelen Wvg - Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster

Vorbereiding raadsbesluit

Het college heeft de eigenaren en rechthebbenden van de betrokken percelen schriftelijk geïnformeerd over de aanwijzing. Daarbij zijn de eigenaren en rechthebbenden tevens in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen tegen de voorgenomen handhaving van het voorkeursregime als gevolg van het (voorgestelde) besluit van uw gemeenteraad.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het voorgenomen besluit. Wel is ambtelijk een aantal toelichtende gesprekken gevoerd met eigenaren van de betrokken percelen. Er zijn door de eigenaren geen bezwaren aangevoerd tegen de aanwijzing van hun percelen.

Inwerkingtreding en looptijd

De aanwijzing door uw gemeenteraad heeft een geldingsduur van 3 jaar na inwerkingtreding daarvan (artikel 9 lid 3 Wvg). De aanwijzing treedt in werking de dag nadat het aanwijzingsbesluit is bekendgemaakt in de Staatscourant.

Gevolgen aanwijzing

Het aanwijzingsbesluit heeft voor de eigenaren *uitsluitend* gevolgen als zij voornemens zijn om hun percelen te vervreemden/te verkopen. Nadat het aanwijzingsbesluit in werking is getreden, zijn de eigenaren en/of de beperkt gerechtigden niet langer vrij om hun perceel/percelen respectievelijk de beperkte rechten daarop aan willekeurige derden te verkopen of vervreemden.

Na inwerkingtreding van het aanwijzingsbesluit dienen de eigenaren van de aangewezen percelen, wanneer zij hun perceel of percelen willen verkopen of vervreemden, deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Wanneer de beperkt gerechtigden hun beperkte rechten wensen te vervreemden, dienen zij deze ook eerst aan de gemeente aan te bieden (artikel 10 Wvg).

Als een eigenaar of beperkt gerechtigde zijn perceel/percelen respectievelijk de beperkte rechten aan de gemeente aanbiedt, dan dient het college binnen zes weken na het aanbod aan de eigenaar of beperkt gerechtigde mee te delen of de gemeente het perceel/de percelen of het beperkte recht wensen te verkrijgen (artikel 12 Wvg).

Als het college positief besluit op het aanbod dan wordt met de eigenaar of beperkt gerechtigde in onderhandeling getreden over een minnelijke verwerving. Als door het college niet positief of niet tijdig wordt besloten op het aanbod dan is de eigenaar of de beperkt gerechtigde vrij om het perceel gedurende drie jaar aan een willekeurige derde te verkopen. Ook als het college besluit het perceel niet te verwerven dan blijft het voorkeursregime op het perceel van toepassing, gedurende de looptijd van het aanwijzingsbesluit.

Planvorming clusters

De ontwikkeling van de twee clusters zal worden opgenomen in de Dorpsontwikkelingsvisie. Deze Dorpsontwikkelingsvisie betreft een structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.



Registratienummer: 1505938

Onderwerp: Aanwijzing percelen Wvg - Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster

Meetbare doelstellingen:

n.v.t.

Financiële consequenties/risico's:

Het aanwijzingsbesluit als zodanig brengt geen financiële consequenties met zich, afgezien van de kosten/tijdsbesteding die gepaard gaat met de voorbereiding van het besluit en de publicatie daarvan.

Als belanghebbenden rechtsmiddelen aanwenden tegen het aanwijzingsbesluit dan kan dit ook leiden tot extra kosten/tijdsbesteding in het kader van de behandeling daarvan. Voor het overige brengt het aanwijzingsbesluit als zodanig geen kosten met zich.

Als de percelen of de beperkte rechten daarop aan de gemeente te koop worden aangeboden en het college besluit om deze percelen of beperkte rechten te verwerven, dan brengt dit kosten met zich mee.

Communicatie:

Het aanwijzingsbesluit dient bekend gemaakt te worden in de Staatscourant, een of meer dagbladen, die in de gemeente worden verspreid en op de overigens gebruikelijke wijze voor gemeentelijke besluiten. Het besluit met bijbehorende stukken wordt ter inzage gelegd op het gemeentehuis te Beemster. Vanwege de beperkte openingstijden van het gemeentehuis wordt voorgesteld om de stukken ook ter inzage te leggen op het gemeentehuis van Purmerend.

Verder dient het besluit ingeschreven te worden in het gemeentelijke beperkingenregister en in de openbare registers van het Kadaster.

Tot slot ontvangen de eigenaren en beperkt gerechtigden een schriftelijke kennisgeving (bijlage) van dit besluit.

Monitoring/evaluatie:

n.v.t.

Voorstel:

De gemeenteraad wordt voorgesteld om:

1. Op grond van artikel 5 lid 1 van de Wvg percelen aan te wijzen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangeduid op de bij dit voorstel behorende kadastrale kaarten en de bij dit besluit behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden;
2. Het besluit te publiceren in:
 - a. de Staatscourant;
 - b. in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden;



Registratienummer: 1505938

Onderwerp: Aanwijzing percelen Wvg - Dorpsontwikkelingsvisie Zuidoostbeemster

- c. alsmede op de wijze, waarop besluiten overigens in de gemeente verspreid worden.
3. het besluit in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister (WKPB);
4. het besluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster;
5. aan de eigenaren en beperkt gerechtigden bijgevoegde kennisgeving te sturen van het besluit.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek
burgemeester

H.J.C. Welage
secretaris

Bijlage(n):

- twee kaarten waarop de aangewezen gronden gearceerd zijn weergegeven;
- een lijst met daarop de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte en de namen van eigenaren en beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 26 maart 2020;
- het model van de kennisgeving die aan de eigenaren en beperkt gerechtigden zal worden verstuurd.



Registratienummer: 1505938

Onderwerp: Aanwijzing percelen Wvg - Dorpsontwikkelvisie Zuidoostbeemster

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2020,

BESLUIT:

1. Op grond van artikel 5 lid 1 van de Wvg percelen aan te wijzen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangeduid op de bij dit voorstel behorende kadastrale kaarten* en de bij dit besluit behorende lijst* van eigenaren en beperkt gerechtigden;
2. Het besluit te publiceren in:
 - a. de Staatscourant;
 - b. in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden;
 - c. alsmede op de wijze, waarop besluiten overigens in de gemeente verspreid worden.
3. het besluit in te schrijven in het gemeentelijke beperkingenregister (WKPB);
4. het besluit in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster;
5. aan de eigenaren en beperkt gerechtigden bijgevoegde kennisgeving* te sturen van het besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. **2.1 APR. 2020**


H.C. Heerschop
voorzitter


M. Timmerman
griffier

