

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 15 februari 2024

nr. Nummer

Onderwerp:

Vestigen van een voorkeursrecht op onroerende zaken in de gebieden Wissinkbrink West, Kolderveld, Honesch, St. Isidorushoeve en Buurse op grond van artikel 9.1, lid 1, aanhef en onder c van de Omgevingswet

Voorstel:

1. De zienswijzennota d.d. januari 2024, waarin de reacties op de ingediende zienswijzen zijn opgenomen, vast te stellen.
 2. Op grond van het bepaalde in artikel 9.1, lid 1, aanhef en onder c van de Omgevingswet, een voorkeursrecht te vestigen op de gronden zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekeningen d.d. 23 januari 2024 en 30 januari 2024 en de bij dit besluit behorende lijst van percelen, voor een periode van maximaal 3 jaar, waarbij binnen deze periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
-

Inleiding / aanleiding

In de woonvisie "Goed wonen in Haaksbergen" is de ambitie uitgesproken de komende jaren ten minste 500 woningen realiseren in Haaksbergen. Bovendien zien we een extra opgave voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Deze woningen zullen volgens het principe van "inbreiding voor uitbreiding" bij voorkeur binnen de kernen gerealiseerd moeten worden. Er zijn verschillende inbreidingslocaties in beeld. Er zijn echter onvoldoende locaties (tijdig) beschikbaar waar de volledige woningbouwopgave op korte termijn gerealiseerd kan worden. Omdat niet alle woningbouw binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en gezien de grote woningbouwopgave die er ligt en op korte termijn gerealiseerd moet worden, is uitbreiding aan de randen van Haaksbergen onvermijdelijk. U (de raad) heeft ons (het college) met de motie van 31 mei 2023 opgedragen de bouwmogelijkheden en belemmeringen aan de randen van de kernen in kaart te brengen.

Wij hebben vervolgens aan Strootman Landschapsarchitecten de opdracht gegeven de geldende structuurvisie Haaksbergen 2030 te actualiseren voor wat betreft de onderdelen wonen en werken. In de structuurvisie, die in 2014 is vastgesteld, werd nog uitgegaan van een krimpscenario. Nu is er weer een grote behoefte aan ruimte voor wonen en werken. In het ontwerp addendum zijn vervolgens mogelijke woningbouwlocaties aan de randen van Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve in beeld gebracht en zijn de voorkeurslocaties bepaald. We willen actief sturing geven en regie houden voor wat betreft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw op deze voorkeurslocaties. Indien we zelf de regie hebben, kunnen we ook beter sturen op de afspraken uit de Woondeal betreffende de verschillende woningbouwcategorieën (30-40-30 afspraak). Om te zorgen dat we het initiatief houden willen we een voorkeursrecht vestigen op deze locaties.

Op 21 november 2023 hebben wij besloten tot voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit wordt ook wel de voorbescherming genoemd. Het voorkeursrecht wordt gevestigd zonder dat het voor die tijd in de openbaarheid komt om speculatie te voorkomen. Wel is het noodzakelijk dat u binnen drie maanden besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht. Indien u niet

binnen die termijn besluit, vervalt de aanwijzing van rechtswege. Na de voorlopige aanwijzing wordt u voorgesteld middels dit raadsvoorstel in beginsel op grond van artikel 9.1, lid 1, aanhef en onder c van de Omgevingswet het voorkeursrecht te bestendigen voor een periode van maximaal 3 jaar.

Zienswijzennota

In de bij het raadsvoorstel gevoegde zienswijzennota vindt u de reactie op de zienswijzen. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Bestuurlijk / wettelijk kader

- Omgevingswet
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Woondeal Twente
- Nota grondbeleid
- Structuurvisie 2030 'Haaksbergen, groenste dorp van Twente'
- Motie "Kansrijke bouwlocaties aan de randen van Haaksbergen", d.d. 31 mei 2023
- Collegebesluit voorlopige aanwijzing d.d. 21 november 2023

Argumenten

1.1 Mogelijkheid tot indienen zienswijze geboden.

Het besluit van het college tot voorlopige aanwijzing op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten van 21 november 2023 is in het Gemeenteblad algemeen bekend gemaakt, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op de concept voorkeursrechtbeschikking van de raad. Ook zijn de betreffende grondeigenaren en zakelijk gerechtigden per brief hierover geïnformeerd. Tegen het voornemen tot vestiging van het voorkeursrecht door de raad zijn acht zienswijzen en veertien bezwaren ingebracht.

De acht zienswijzen zijn samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota d.d. januari 2024. Deze nota is opgenomen als bijlage bij dit voorstel en maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

Wij stellen u voor de zienswijzennota vast te stellen, welke is voorzien van onze reactie op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigd voorstel ten opzichte van het ontwerp raadsvoorstel dat vanaf 23 november 2023 ter inzage heeft gelegen. De wijziging heeft betrekking op percelen waar geen reële kans bestaat dat deze percelen verkocht worden aan speculanten.

2.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven aan gewenste ruimtelijke woningbouwontwikkelingen in Haaksbergen, door ongewenste grondtransacties te voorkomen.

Het doel van het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht is het creëren van een verplichting voor de huidige eigenaren van de betrokken gronden, om bij een voorgenomen verkoop van die gronden eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de gronden te verwerven. Kortgezegd is geen sprake van een verkoopverplichting, maar van een aanbiedingsplicht in een vrijwillige verkoopsituatie, waarbij de gemeente het recht van eerste koop heeft. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente afhankelijk wordt van projectontwikkelaars en/of grondspeculanten.

Door het vestigen van het voorkeursrecht wordt met name de regie genomen op het gebied van woningbouw, waarbij er bijvoorbeeld gestuurd kan worden op de afspraken zoals gemaakt in de Woondeal (30-40-30 afspraak). Bij de bedrijventerreinen is er minder behoefte sturing te geven. Ook is de kans op speculatie kleiner. Daarom is er voor gekozen op deze gronden geen voorkeursrecht te vestigen.

2.2 Er is geen sprake van beperking van eigendomsrechten.

Het te vestigen voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de grondeigenaar het eigendomsrecht niet meer kan uitoefenen. Het voorkeursrecht heeft uitsluitend tot doel dat de gemeente, indien de grondeigenaar

wenst te verkopen, een eerste recht van koop heeft op de gronden. Mocht de gemeente er met een grondeigenaar niet uitkomen wat betreft de grondprijs, dan bepaalt een onafhankelijke rechter de grondwaarde (gelet op de mogelijkheden die het perceel biedt). De rechter beschermt de gemeente zo ook tegen onredelijk hoge vraagprijzen.

2.3 *Aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 9.1, lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet wordt voldaan.*

Op grond van artikel 9.1, lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet kan de raad een voorkeursrecht vestigen, mits in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte functie. Of de toegedachte functie moet intensiever zijn. Het voornemen betreft het realiseren van één of meerdere uitbreidingslocatie(s) voor woningbouw rondom de kernen van Haaksbergen, St. Isidorushoeve en Buurse. De betreffende percelen, zoals opgenomen in de kadastrale overzichtstekening en perceellijst hebben op grond van het geldende omgevingsplan nu nog een voornamelijk agrarische functie. Het gebruikt wijkt hiermee af van de toegedachte functie. Gezien het planologische voornemen betreft de toegedachte functie een niet-agrarische functie, namelijk: wonen met bijbehorende voorzieningen (zoals water, groen, parkeren etc.). Daar waar de toegedachte functie voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Wij voldoen hiermee aan de eisen uit artikel 9.1, lid 1 aanhef en onder c van de Omgevingswet om het voorkeursrecht te kunnen vestigen.

2.4 *Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk de gronden zijn aangegeven, waarop het voorkeursrecht betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.*

Op grond van artikel 7.1 van het Omgevingsbesluit dient bij het voorkeursrechtbesluit duidelijk te worden aangegeven op welke onroerende zaken het voorkeursrecht wordt gevestigd. Daarom is bij dit besluit een grondtekening opgenomen met de daarbij behorende perceellijst.

2.5 *Het vestigen van een voorkeursrecht is mogelijk op basis van de Nota Grondbeleid 2012.*

In de Nota grondbeleid 2012 is het beleidsuitgangspunt dat de gemeente Haaksbergen actief grondbeleid alleen gebruikt in uitzonderingssituaties, vanwege ruimtelijke beleidsontwikkelingen (inbreiding gaat voor uitbreiding) en verbeterde mogelijkheden voor kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij is ook aangegeven dat de uiteindelijke keuze voor het te volgen grondbeleid een maatgerichte oplossing blijft.

Het uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat, geldt uiteraard nog steeds. Maar we zien dat het voor de komende jaren niet gaat lukken tijdig voldoende locaties beschikbaar te hebben binnen de kernen, waardoor uitbreiding noodzakelijk is. Zodra het gaat om uitbreidingslocaties biedt het faciliterende grondbeleid onvoldoende handvaten om te kunnen sturen op bijvoorbeeld betaalbaarheid. Het is daarom in dit geval noodzakelijk te kiezen voor een actief grondbeleid, waar het vestigen van een voorkeursrecht onderdeel van uitmaakt.

Bij de afweging of het voorkeursrecht wordt gevestigd, moet volgens de Nota Grondbeleid onder meer rekening worden gehouden met de volgende punten:

- a. *financiering en dekking*: kan de gemeente Haaksbergen de aankoop financieren vanuit de grondexploitatie of moet er apart krediet geregeld worden?
- b. *concurrentie*: is het te verwachten dat marktpartijen een grondpositie willen innemen op deze locatie?
- c. *prijsontwikkeling*: het vestigen van een voorkeursrecht kan een prijsopdrijvend effect hebben voor deze grond.

Ad a.

Er is op dit moment geen grondexploitatie of krediet beschikbaar voor de aankoop van gronden, waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Wij gaan een analyse uitvoeren om de financiële gevolgen van aankoop van gronden en de financiële mogelijkheden binnen de gemeente in kaart te brengen (zogenaamde businesscase). Als we tot aankoop van gronden willen overgaan, zal de gemeenteraad voorafgaande hiervoor geld beschikbaar moeten stellen.

Ad b.

Met name bij woningbouwlocaties aan de randen van de kernen is de kans groot dat marktpartijen grondposities innemen en proberen maximaal rendement te halen uit deze gronden. De gemeente probeert met het voorkeursrecht haar regierol te pakken.

Ad c.

Elke bestuurlijke stap naar een concrete ontwikkeling van gronden zorgt dat de prijzen van die gronden toenemen. Dit effect wordt niet tegengegaan met de vestiging van het voorkeursrecht. Met het voorkeursrecht wordt wel speculatie op de grondmarkt voorkomen, doordat derde partijen niet meer kunnen bieden op de gronden. Ook meermaals doorverkopen van gronden, wat fors prijsopdrijvend werkt, wordt hiermee voorkomen. Hierdoor kunnen prijzen niet excessief stijgen. De prijsvaststellingsprocedure is hierbij sluitstuk en zorgt ervoor dat er een prijs vastgesteld wordt, die een redelijk handelende koper en een redelijk handelende verkoper zouden betalen.

Risico's

Financieel

Aan het vestigen van een voorkeursrecht zijn geen directe financiële consequenties verbonden. Eventuele uit de vestiging voortvloeiende verwervingen zijn onderwerp van een afzonderlijk besluitvormingstraject. Hiervoor zijn op dit moment geen financiële middelen beschikbaar. Er ontstaat wel een indirecte aankoopverplichting voor de gemeente. Als een grondeigenaar zijn perceel, waarop het voorkeurrecht van toepassing is verklaard, aanbiedt aan de gemeente tegen een redelijke, marktconforme prijs, dan mag de gemeente dit aanbod niet zomaar weigeren.

Termijnen

Het voorkeursrecht wordt gevestigd op basis van een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking, waarbij een niet agrarische functie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in een omgevingsplan. Het voorkeursrecht vervalt indien de toegedachte functie niet binnen 3 jaar is opgenomen in een omgevingsvisie/programma of het omgevingsplan. Vervolgens geldt dit ook weer voor 3 jaar, dan moet de toegedachte functie in het omgevingsplan zijn toegedeeld. De geldingsduur hiervan is 5 jaar en kan met een beschikking tot verlenging met maximaal 5 jaar verlengd worden. Dus binnen maximaal 10 jaar nadat de functie is toegedeeld in het omgevingsplan, dient de functie gerealiseerd te zijn. Worden deze termijnen overschreden, dan is het voorkeursrecht van rechtswege vervallen en zijn eigenaren twee jaar vrij de gronden te verkopen.

Vervolgproces/communicatie/planning

Gezien het bepaalde in artikel 16.82a van de Omgevingswet dient het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht na bekendmaking binnen vier dagen te worden ingeschreven in de openbare registers. Het besluit treedt in werking op het tijdstip waarop deze is ingeschreven.

Conform artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht dient de eigenaar te worden geïnformeerd over uw besluit door toezending van dit besluit. Het besluit met de bijbehorende stukken wordt ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt, op basis van artikel 12 van de Bekendmakingswet, gepubliceerd in het elektronisch publicatieblad. Dat is te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Ook wordt de vestiging gepubliceerd op de gemeentepagina in RondHaaksbergen en geplaatst op de gemeentelijke website.

Belanghebbenden worden tevens in de gelegenheid gesteld om bezwaar in te dienen tegen het raadsbesluit. Bezwaren die zijn ingediend tegen het collegebesluit van 21 november 2023 zijn automatisch ook gericht tegen het raadsbesluit. Het is dan ook niet noodzakelijk dat de indieners van deze bezwaren, nogmaals bezwaar maken tegen het raadsbesluit.

Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door uw raad, is dit rechtsgeldig voor een periode van maximaal drie jaar. Wanneer binnen deze periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd

niet is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Het is de planning om medio 2024 het addendum bij de structuurvisie ter vaststelling aan uw raad aan te bieden. Hierdoor wordt het voorkeursrecht van rechtswege weer verlengd voor een periode van maximaal drie jaar.

Bijlagen:

Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek:

- collegebesluit voorlopige aanwijzing, d.d. 21 november 2023
- grondtekeningen, d.d. 23 januari 2024 en 30 januari 2024
- lijst van aangewezen percelen
- ontwerp addendum structuurvisie
- 8 zienswijzen (geanonimiseerd)
- Nota van zienswijzen

Digitaal:

- collegebesluit voorlopige aanwijzing, d.d. 21 november 2023
 - grondtekeningen, d.d. 23 januari 2024 en 30 januari 2024
 - lijst van aangewezen percelen
 - ontwerp addendum structuurvisie
 - 8 zienswijzen (geanonimiseerd)
 - Nota van zienswijzen
-

Burgemeester en wethouders



dr. R. Toet
secretaris



mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. datum.

R. Meinen
griffier



mr. drs. R.G. Welten
voorzitter



