



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 25-06-2020

Agendapunt :

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : P.G.M. Verbruggen

Onderwerp : Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht plangebied Overstad

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 7 april 2020 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg) op een deel van de beoogde locatie Overstad te Alkmaar.
2. Te concluderen dat de planologische grondslag wordt gevormd door de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, vastgesteld op 5 oktober 2017, op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van één of meerdere bestemmingsplannen of omgevingsplannen.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30429687-02 en perceellijst, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 31 maart en 2 april 2020.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld.
5. Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
6. Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad de Stadskrant , opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
7. *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.*

Aanleiding en context

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. Uit de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 blijkt dat de gemeente de intentie heeft het plangebied te transformeren naar wonen, werken, detailhandel, centrum, cultuur en ontspanning en bijbehorende voorzieningen. Om uitvoering te geven aan de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 heeft de gemeenteraad op 4 juli 2019 Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar en Ontwikkelbeeld Overstad vastgesteld. Het Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar en het Ontwikkelbeeld Overstad geven de richting en kaders aan voor de transformatie van Overstad, dat onderdeel uitmaakt van de Kanaalzone.

Geldende planologie

Op 16 mei 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Overstad vastgesteld, waarin aan de betreffende percelen de bestemmingen Bedrijventerrein, Centrum-1, Gemengd-1 en Waterstaat-Waterkering zijn toegekend.

Op een enkel perceel geldt het bestemmingsplan 1^e Partiële herziening Overstad, dat is vastgesteld op 14 januari 2016, waarin aan het perceel de bestemmingen Bedrijventerrein en Gemengd-2 zijn toegekend.

Zowel de 1^e Partiële herziening Overstad als het bestemmingsplan Overstad kunnen materieel gezien niet ten grondslag worden gelegd aan het onderhavige besluit, als gevolg waarvan de gemeente voor het vestigen van het voorkeursrecht terugvalt op de Omgevingsvisie Alkmaar 2040.

Voorbescherming door burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders kunnen een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden (artikel 6 Wvg), te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit. Dit besluit treedt in werking op de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit in de Staatscourant. Binnen deze termijn van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege. Burgemeester en wethouders hebben op 7 april 2020 het besluit op basis van artikel 6 Wvg vastgesteld. Dit besluit is op 14 april 2020 in de Staatscourant gepubliceerd en op 15 april 2020 in werking getreden. Het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht dient uiterlijk voor 7 juli 2020 te zijn genomen.

Vestigingsduur en locatie

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een herzien bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

De desbetreffende percelen zijn gelegen in het gebied Overstad. Het voorkeursrecht wordt gevestigd op die percelen die nog niet in herontwikkeling zijn. In dit stadium is nog niet (concreet) bekend hoe de gronden herbestemd zullen worden, maar de gemeente is voornemens om het huidige gebruik van de gronden te wijzigen op basis van de ambities van de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar en het Ontwikkelbeeld Overstad. Deze documenten worden hierna kort toegelicht.

Omgevingsvisie Alkmaar 2040

Het plangebied Overstad maakt deel uit van de Kanaalzone. In de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, vastgesteld op 5 oktober 2017, is de Kanaalzone uitgewerkt in Ambitie I. Het gebied is op de kaart op bladzijde 18 aangeduid als 'kanaalzone/smart town'. De ambitie voor Overstad is om dit gebied te transformeren naar een moderne en grootstedelijke tegenpool van de historische kleinschalige binnenstad. Hierdoor ontstaat aan de rand van de binnenstad een bruisend gebied. Nieuwe pleinen,

straten en stedelijke functies maken van Overstad een stedelijke plek waar het prettig wonen, winkelen, werken en verblijven is. Centraal element in Overstad vormt het kanaal met een doorlopende prettige verblijfsruimte en vrij zicht op de binnenstad.

In de Kanaalzone wordt onder de noemer 'Smart Town Alkmaar' geëxperimenteerd met 'smart city'-concepten. De stad wordt 'slimmer' gemaakt door toepassing van nieuwe technologieën in de leefomgeving, bijvoorbeeld op het gebied van luchtkwaliteit, energietransitie, geluidbelasting en hittestress.

Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar

In het Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar, vastgesteld door de raad op 4 juli 2019, wordt Overstad aangemerkt als dé woon-werklocatie in de regio. Overstad wordt interessanter voor bedrijven om zich te vestigen in de nieuwe economie (het smart town model). Overstad wordt beschreven als een unieke locatie met een cultureel cluster, grootschalige winkels en de huidige perifere detailhandel vlak bij de historische binnenstad. In Overstad wordt de grootschalige detailhandel geclusterd. Door deze detailhandel wordt een combinatiebezoek met de binnenstad aantrekkelijk gemaakt. Die mix is gewenst en moet mogelijk blijven. Voor de mix van functies moet goed gekeken worden naar de juiste mix met woningbouw. Omdat het gebied wordt ingericht voor wonen, werken, detailhandel, centrum, cultuur en ontspanning met bijbehorende voorzieningen is het mogelijk dat enkele bedrijven in milieucategorie 3 niet goed verenigbaar blijken met de woonfunctie. Aan dit dilemma zal invulling gegeven moeten worden in overleg met de ondernemers en instellingen.

Ontwikkelbeeld Overstad

Het Ontwikkelbeeld Overstad is eveneens vastgesteld door de raad op 4 juli 2019 en dient gelezen te worden in samenhang met het Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar. Het Ontwikkelbeeld Overstad geeft een langere termijn doorkijk en vult ambities uit eerdere kaders meer precies in.

In de toekomst is er ruimte voor 50% wonen, 50% werken, detailhandel, leisure en sociaal-maatschappelijke voorzieningen van het totaal aan vierkante meters bebouwing. Bij een hoogstedelijk woonmilieu geeft dit ruimte voor circa 2500 woningen, 1/3 van de woningen valt binnen de sociale sector. De gemiddelde bouwhoogte is acht bouwlagen, de maximale bouwhoogte is 35 meter met incidenteel ruimte voor torens van maximaal 50 meter. De torens voldoen aan de kwalitatieve regels uit het Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar. Per locatie zal 20% onverhard en onbebouwd moeten blijven ten behoeve van infiltratie van regenwater. Zo min mogelijk ruimte wordt met stenen en asfalt ingericht, zodat zoveel mogelijk ruimte groen kan blijven.

Grondslag voor vestiging

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat dit huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. Op basis van de nu geldende bestemmingsplannen kunnen de ambities die in de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 zijn opgenomen niet dan wel niet volledig gerealiseerd worden. De concrete invulling van de percelen is nog niet bekend en onderwerp van overleg met marktpartijen. Na de vaststelling van de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 in 2017 is de druk om het gebied te transformeren alleen maar groter geworden, hetgeen ook nog eens wordt onderstreept door de op 4 juli 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar en Ontwikkelbeeld Overstad.

Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en de onderhavige locatie zal dan ook worden bestemd voor wonen, werken, detailhandel, centrum, cultuur en ontspanning, alle niet-agrarische bestemmingen en alle nader uit te werken met bijbehorende voorzieningen. De planologische grondslag wordt daarbij gevormd door de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld op 5 oktober 2017.

Risico's

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van één of meer marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Als de gronden niet op minnelijke wijze in eigendom kunnen worden verworven, kan -indien nodig- tot onteigening worden besloten, mits de gemeente tijdig een bestemmingsplan voor de betreffende percelen heeft vastgesteld.

Argumenten

Argumenten voor vestiging

argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende.

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen het plangebied Overstad. Bij een voorgenomen gewenste verkoop door een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Geldingsduur

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch van rechtswege verlengd.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd, rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen; zij zijn vrij om te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;

- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel kan vellen over een reële prijs.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaar van de betreffende percelen dient zijn eigendom op de percelen, bij voorgenomen vervreemding, eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en -door verwerving van het eigendom op de percelen- zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

Het beoogd effect is transformatie van het gebied volgens de ambities van de Omgevingsvisie Alkmaar 2040.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor de vestiging van het voorkeursrecht heeft geen participatie plaats gevonden. Dit zou de werking van het voorkeursrecht doorkruisen, omdat marktpartijen dan vrij zijn om de percelen aan derden te vervreemden. Het maatschappelijk draagvlak zal gevonden moeten worden in zorgvuldige communicatie over de ambities en uitwerking daarvan.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Risico's van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn nauwelijks aanwezig. Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente, op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname plaats vindt tegen de werkelijke waarde.

Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de aangeboden grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Vervolg en communicatie

Publicaties

De bekendmaking van het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het plaatselijke blad de Stadskrant en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden

De eigenaren/beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen worden, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, schriftelijk over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') wordt in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceel niveau.

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6, lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, geacht te zijn gericht tegen het te nemen raadsbesluit.

Het ontwerp voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant en het plaatselijk blad de Stadskrant, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het concept raadsbesluit aan te passen.

Bijlagen

1. Perceellijst.
2. Kadastrale tekening.
3. Kopie publicatie in de Staatscourant.
4. Kopie publicatie in het plaatselijk blad.
5. Format brief aan belanghebbende.
6. Bijlage bij brief aan belanghebbende.
7. Eigendomsinformatie.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge

W. van Twuijver, secretaris

Collegevergadering : **07-04-2020**

Steller : I.M. Koelman

Raadsbesluit

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **07-04-2020**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **11-06-2020**;

Gelet op het bepaalde in artikel 4 en overige van toepassing zijnde artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

B e s l u i t

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 7 april 2020 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg) op een deel van de beoogde locatie Overstad te Alkmaar.
2. Te concluderen dat de planologische grondslag wordt gevormd door de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, vastgesteld op 5 oktober 2017, op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van één of meerdere bestemmingsplannen of omgevingsplannen.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30429687-02 en perceellijst, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 31 maart en 2 april 2020.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld.
5. Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
6. Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad de Stadskrant, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
7. *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.*

Alkmaar, **25-06-2020**;

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooge

F.A.J.M. van Beek, griffier