

Emmeloord, 6 april 2021.

Onderwerp

Ontwikkelperspectief Creil

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het perceel gelegen aan de Noorderringweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2183, (groot 30.000 m²) aan te wijzen als perceel waar artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht wordt uit gegaan van het toekomstige gebruik als woningbouw welke afwijkt van de huidige bestemming;
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in de omgevingsvisie/het omgevingsplan;
4. Een voorbereidingskrediet van € 16.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het onderzoeken van de haalbaarheid van de verwerving van desbetreffend perceel;
5. De 20^e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Doelstelling

Regie houden op de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk in Creil, Palet fase 3.

Inleiding

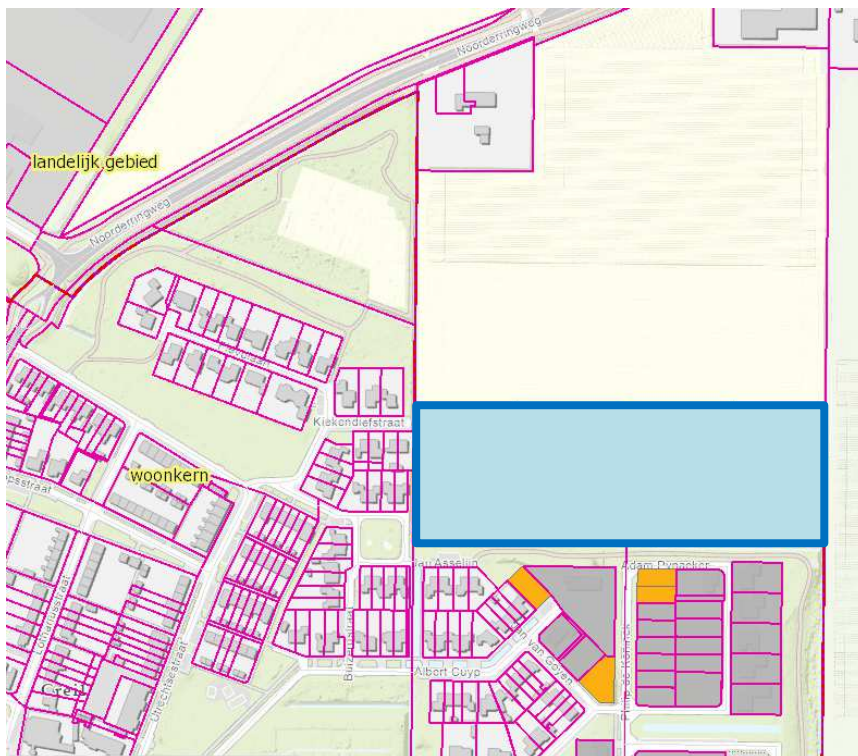
In Creil is weinig woningaanbod beschikbaar en zijn er nog maar enkele kavels in de huidige uitbreiding beschikbaar. In de gesprekken met dorpsbelang Creil kwam dit nadrukkelijk naar voren. Creil wil graag dat er zowel een in- als uitbreidingslocatie beschikbaar komt. Uit de concept dorpswoonvisie blijkt dat er vraag is naar zowel een inbreiding (met seniorenwoningen) als een uitbreidingslocatie (met rij-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen). De uitbreidingslocatie die besproken is, is Creil Palet fase 3. Deze locatie is ten noorden van de huidige uitbreiding. Met het vestigen van een voorkeursrecht geven we als gemeente aan dat we (mogelijk) een actieve rol willen innemen en deze locatie onder voorwaarden willen verwerven.

Door het vestiging van een voorkeursrecht op basis van de WVG proberen we hier regie op te voeren en eventuele speculatie te voorkomen.

De grond van Creil, Palet fase 3, is in zijn geheel eigendom van een agrariër. Dit betreft het perceel gelegen aan de Noorderringweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2183, groot 30.000 m².

De Gemeente Noordoostpolder wil in gesprek met de eigenaar over de verwervings(voorwaarden) van dit perceel.

Het perceel wordt momenteel nog voor agrarische doeleinden gebruikt. In navolgende afbeelding is het perceel in blauw aangegeven.



Het college heeft daarom op 6 april 2021 het perceel, als bedoeld in het kadastraal overzicht (bijlage 1) en de eigendomsinformatie (bijlage 2), voorlopig aangewezen met voorkeursrecht. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een werkingsduur tot drie maanden na dagtekening van het collegebesluit. Om het voorkeursrecht te laten voortduren is het nodig dat binnen drie maanden een raadsbesluit in werking treedt, waarin de raad de betreffende gronden definitief aanwijst. Daarin voorziet dit raadsvoorstel.

Beleidsreferentie

- ⇒ Woonvisie 2020 “Kansen grijpen”
- ⇒ Nota grondbeleid “op grond van de situatie”

Argumenten

1.1 Met dit besluit krijgen we een sterkere positie bij verwerving van de grond

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd moet de grondeigenaar eerst de gemeente Noordoostpolder in staat stellen de betreffende grond te verkrijgen vóórdat zij tot vervreemding aan een ander kan overgaan. Het voorkeursrecht geeft de gemeente daardoor een recht van eerste koop en/of de mogelijkheid de grond op een andere titel te verwerven.

1.2 Dorpsbelang wil graag woningbouwuitbreiding

Dorpsbelang wil Creil verder laten groeien en uit laten breiden. Woningbouwuitbreiding helpt mee aan de leefbaarheid en het behoud van de voorzieningen in het dorp.

1.3 Hiermee voorkomen we dat een derde een strategische (grond)positie inneemt

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van Creil is dat de gemeente zelf de regie wil voeren bij de ontwikkeling. Door nu het voorkeursrecht toe te passen kan de gemeente voorkomen dat een derde een strategische grondpositie inneemt. Dit heeft een nadelig effect op de snelheid van het proces, de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling en kan daarmee uitvoering van het project in de weg staan.

1.4 De raad en het college wenst in elk dorp mogelijkheden voor woningbouw

Op 18 april 2016 heeft de commissie een motie ontwikkelperspectieven dorpen behandeld. Het college heeft deze toen overgenomen en niet in stemming gebracht. In deze motie staat het standpunt

dat actief grondbeleid gewenst is om zowel in- als uitbreidingsmogelijkheden op korte en lange termijn aan te bieden.

1.5 Woningbouw is passend op deze locatie

Deze locatie is stedenbouwkundig gezien passend voor woningbouw zodat er weer kavels aangeboden kunnen worden voor nieuwbouwwoningen.

2.1 De beoogde bestemming van het gebied wijkt af van het huidige bestemmingsplan en het huidige gebruik

De WVG kan alleen worden toegepast op gronden waaraan bij het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming wordt toegekend en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming. De Gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor de uitbreiding van woningbouw. Aan het perceel wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht. Het toekomstige gebruik wijkt af van de huidige agrarische bestemming.¹

2.2 De woonvisie en dorpswoonvisie onderbouwen de behoefte aan woningen

De Gemeente Noordoostpolder wil het perceel verwerven voor woningbouw. De woonvisie en de dorpswoonvisie onderbouwen de programmaruimte voor en de vraag naar het toevoegen van extra woningen. Vooruitlopend op de vaststelling van de ontwikkelperspectieven wordt dit perceel op basis van de WVG aangewezen.

2.3 De gronden zijn niet eerder aangewezen op grond van de Wvg

Dit is een vereiste op grond van de Wvg en hier wordt aan voldaan.

2.4 Met dit besluit verschaffen we inzicht in de duur van het voorkeursrecht

Op grond van de Wet Voorkeursrecht gemeente is de duur van het voorkeursrecht zonder planologische grondslag 3 jaar.² Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 7 juni 2024. Binnen deze termijn moet de grond aangekocht zijn of moet er een juridische grondslag zijn om nogmaals het voorkeursrecht te vestigen.

3.1 Het voorkeursrecht wordt opgenomen in de omgevingvisie/het omgevingsplan

Na het vestigen van het voorkeursrecht wordt dit besluit opgenomen in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.³

4.1 Er is een voorbereidingskrediet nodig

Om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van verwerving van dit perceel is een voorbereidingskrediet van € 16.000 nodig voor onder andere het (doen) uitvoeren van een taxatie van de grond, het maken van een stedenbouwkundig plan en het maken van een haalbaarheidsberekening.

Voor de voorbereiding van deze fase worden onderstaande kosten gemaakt.

Product	Kosten
Taxatie van het perceel	€ 10.000,-
Stedenbouwkundig plan	€ 5.000,-
Haalbaarheidsberekening	€ 1.000,-
Totaal	€ 16.000,-

De voorbereidingskosten (=plankosten) worden geactiveerd (op de balans onder immateriële vaste activa te rubriceren) en op afgeschreven. Op het moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld wordt de resterende boekwaarde van deze voorbereiding- en ontwikkelingskosten ingebracht in het beoogde grondexploitatiecomplex Creil.

5.1 Er is een wijziging van de programmabegroting nodig

Op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet brengt de raad voor alle taken en activiteiten jaarlijks de bedragen op de begroting die de raad daarvoor beschikbaar stelt. Ook gaat de raad over de wijzigingen die hierop worden gedaan (budgetrecht van de raad).

¹ Artikel 5 lid 1 Wet Voorkeursrecht gemeenten

² Artikel 9 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten

³ Artikel 5 lid 1 Wet Voorkeursrecht gemeenten

Kantttekeningen

1.1 Binnen de Wvg is sprake van een zeer uitgebreide rechtsbescherming voor grondeigenaren.

Daarbij worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd. Dit betekent onder andere dat de gronden niet verworven kunnen worden als er al (definitieve) afspraken bestaan tussen grondeigenaren en een ontwikkelaar. Ook geldt er een prijsvaststellingsprocedure, als partijen er minnelijk niet uitkomen, die een reële koopprijs moet waarborgen.

1.2 Nadat het besluit in werking is getreden kan nog wel bezwaar worden gemaakt

De aanwijzing van gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is, is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en is daardoor vatbaar voor bezwaar en (hoger) beroep van rechthebbenden.

1.3 Er zijn risico's bij de aankoop van het perceel

De risico's zijn:

- Het is mogelijk dat we geen overeenstemming met de eigenaar bereiken;
- Het is mogelijk dat de vraag naar woningbouw gaat dalen en dit invloed heeft op de ontwikkeling.

2.1 Er is op dit moment geen planologische grondslag voor voorkeursrecht

Als er geen positief ruimtelijk besluit tot aanwijzing genomen wordt dan is er geen grondslag om het voorkeursrecht te vestigen. Op dit moment is er voor deze woningbouwuitbreiding geen planologische grondslag zoals een structuurvisie, inpassingsplan of bestemmingsplan die voorziet in deze ontwikkeling.

Planning/uitvoering

Het raadsbesluit wordt aansluitend na besluitvorming gepubliceerd in de Staatscourant, in het weekblad 'De Noordoostpolder' en op de gemeentelijke website. Het raadsbesluit met de bijlagen wordt bovendien ter inzage gelegd op het gemeentehuis en ingeschreven in het gemeentelijke beperkingenregister (Wkpb). Wij doen mededeling van de aanwijzing bij aangetekende brief aan de in het besluit vermelde eigenaar en beperkt gerechtigden.

Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening in de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt. Wij zenden een mededeling van de aanwijzing aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. De mededeling bevat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing.

Bijlagen

1. Eigendomsinformatie Kadaster perceel F 2183;
2. Kadastrale kaart.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : de heer W.C. Haagsma
Steller : mevrouw V.B. van Putten; 06 13 32 61 15; v.vanputten@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 april 2021, no. 21.0001567;

gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet en artikel 3 van de WVG

B E S L U I T:

1. Het perceel gelegen aan de Noorderringweg, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie F, perceel 2183, (groot 30.000 m²) aan te wijzen als perceel waar artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing zijn;
2. Als ruimtelijke grondslag voor het vestigen van voorkeursrecht wordt uit gegaan van het toekomstige gebruik als woningbouw welke afwijkt van de huidige bestemming;
3. Dit toekomstige (beoogde) gebruik op te nemen in de omgevingsvisie/het omgevingsplan.
4. Een voorbereidingskrediet van € 16.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het onderzoeken van de haalbaarheid van de verwerving van desbetreffend perceel.
5. De 20^e wijziging van de programmabegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 7 juni 2021.

De griffier, de voorzitter,