

Ons nummer: R23.000172



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	vestigen voorkeursrecht op percelen grond te Witmarsum
Raadsvergadering van	21 december 2023
Commissie	Bestjoer en Finânsjes
Commissievergadering van	7 december 2023
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Vastgoed
Adviseur	Simon Lemstra

Voorstel:

vijf percelen grond aan de Menno Simonsstraat te Witmarsum, kadastraal bekend gemeente Witmarsum, sectie B nummer 355 en sectie F nummers 266, 267, 268 en 270 aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing zijn.

Samenvatting:

Om regie te houden en sturing te geven aan mogelijke woningbouw in Witmarsum wordt voorgesteld het besluit van het college, om vijf percelen grond gelegen aan de Menno Simonsstraat te Witmarsum voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet Voorkeursrecht Gemeente van toepassing zijn, te bekrachtigen. Na vestiging van het voorkeursrecht zal de woonbestemming verder worden uitgewerkt in een nog op te stellen structuur- of bestemmingsplan.

Aanleiding, ligging en toedachte bestemming

In het coalitieakkoord staat dat het college woningbouw wil stimuleren door onder andere een actieve grondpolitiek in te zetten. Mede om er voor te zorgen dat er ook in onze kleinere kernen wordt gebouwd. Het vestigen van een voorkeursrecht op percelen grond is een mogelijkheid om regie te krijgen.

Er is behoefte aan nieuwe woningen in Witmarsum. Binnen de inventarisatie van woningbouwmogelijkheden voor Witmarsum is onderzocht en beoordeeld in hoeverre de Hogenhuis en Haitsma locaties ingezet kunnen worden voor woningbouw. Woningbouw op een binnenstedelijke locatie die hard toe is aan herontwikkeling is speerpunt van het woonbeleid. Omdat de milieuocontouren van beide kavels ver buiten de afzonderlijke kavels rijken, kan een woningbouwontwikkeling alleen plaatsvinden als beide bedrijven verdwijnen van de huidige locatie. Met beide partijen zijn er gesprekken geweest om alternatieve locaties te bespreken. Dit heeft niets opgeleverd. Dit maakt het ontwikkelperspectief voor de locatie erg lastig en onzeker. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte voor de komende jaren is daarom weloverwogen gekozen voor een uitleglocatie.

Voorgesteld wordt te kiezen voor een buitenstedelijke locatie aan de Menno Simonsstraat. De gekozen percelen lenen zich daar goed voor omdat zij ingeklemd zijn in bestaand stedelijk gebied. Binnenstedelijk zijn er geen mogelijkheden. De percelen grond zijn goed ontsloten via de van Menno Simonsstraat, een belangrijke ontsluitingsweg in het dorp. Ook stedenbouwkundig sluit de beoogde locatie goed aan bij het dorp. De percelen grond zijn gelegen in het bestemmingsplan Dorpen Noord/West. De percelen hebben de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'waarde-Archeologie 2'. Deze bestemmingen zullen dus moeten worden gewijzigd. De aankoop van de percelen grond betreft een strategische aankoop die kan voorzien in de huidige en toekomstige behoefte aan woningbouw in Witmarsum. Op voorhand zijn er in de directe omgeving geen functies (bedrijven) aanwezig die beperkingen opleveren voor woningbouw. Vanwege de milieucirkel van het

nabij gelegen objecten is een deel van de percelen grond niet geschikt voor de woonfunctie maar wel voor functies die onderdeel uit kunnen maken van het woongebied zoals parkeren, ontsluiting, openbaar groen of watercompensatie. Ook vallen de percelen onder het vogelweidegebied.

Het Voorkeursrecht en de gevolgen

Ons college is bevoegd om het voorkeursrecht voorlopig te vestigen op de percelen grond. Dit besluit is op 17 oktober 2023 genomen. Het collegebesluit moet binnen 3 maanden na de inwerkingtreding worden bekrachtigd door de gemeenteraad. Gebeurt dat niet dan vervalt het voorkeursrecht. Het gevolg is dat de grondeigenaar bij verkoop het perceel grond eerst aan moeten bieden aan de gemeente. De gemeente heeft dus het recht van eerste koop. Een eigenaar is niet verplicht tot verkoop.

Mocht ons college na de vestiging van het voorkeursrecht een aanbieding van de eigenaren ontvangen dan dient daar binnen zes weken een principe besluit op te worden genomen. Bij een positief principebesluit kunnen de verdere onderhandelingen plaatsvinden.

Het voorkeursrecht geeft ons college een redelijke tijd om de grondverwerving te verkennen. Daarbij spelen overwegingen vanuit wonen, stedenbouw en financiën een rol. Als uit de verkenning blijkt dat de verwerving haalbaar is kan een voorstel tot aankoop worden gedaan.

Tegen het besluit tot voorlopige aanwils en de bekrachtiging door de gemeenteraad is bezwaar mogelijk. Tegen het voorstel van ons college aan de gemeenteraad om het besluit te bekrachtigen kan op grond van artikel 4:8 Algemene Wet Bestuursrecht in de periode van 20 oktober tot en met 2 november 2023 een zienswijze bij ons college worden ingediend. De gemeenteraad dient na de bekrachtiging van het voorkeursrecht binnen drie jaar een nieuw structuur- of bestemmingsplan voor het plangebied vast te stellen.

Argumenten:

1. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw) in Witmarsum.
2. Door middel van de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente regie op de gewenste ontwikkeling.
3. De procedure voor het vestigen van een voorkeursrecht heeft een vertrouwelijk karakter.
4. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten om een voorkeursrecht voorlopig te vestigen (aan het perceel wordt een niet-agrarische bestemming toebedacht die afwijkt van de huidige bestemming).
5. Het algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de grondeigenaren. De eigenaren worden door het voorkeursrecht niet beperkt in hun eigendomsrecht en de exploitatie, zijn niet verplicht tot verkoop en hebben de mogelijkheid om de grondprijs te laten toetsen door de rechter. De financiële belangen van de grondeigenaren zijn al afgewogen bij het vaststellen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Risico's:

1. Tegen de besluiten tot (voorlopige) vestiging en bekrachtiging van het voorkeursrecht staat bezwaar en beroep open. Er is dus kans op juridische procedures.
2. De grondverwerving kan financieel niet haalbaar zijn waardoor het voorkeursrecht voor niets is gevestigd.
3. Het plan voor woningbouw moet planologisch haalbaar zijn.
4. Het gaat om de minnelijke verwerving van een behoorlijk aantal percelen.

Financiën:

Het besluit heeft geen financiële gevolgen. Als ons college tot aankoop van de percelen grond overgaat zal de gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar moeten stellen en zal financiële dekking moeten worden gevonden. Deze kan bestaan uit een toekomstige grondexploitatie of toekomstige verkoop van percelen grond onder de huidige agrarische bestemming

Andere opties:

Het besluit van het college niet bekrachtigen. In dat geval heeft de gemeente geen recht van eerste koop, heeft de gemeente geen regiefunctie meer en is het onzeker of en zo ja wanneer er gebouwd gaat worden.

Wettelijke basis:

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Global Goals:

Zorgen voor leefbare en gezonde woongebieden, het stimuleren van duurzaam bouwen en inzetten op veilige en veerkrachtige dorpen.

Wie zijn betrokken:

De grondeigenaren.

Wijze van participatie:

De grondeigenaren en dorpsbelang zijn op 19 en/of 20 oktober 2023 telefonisch en per aangetekende brief geïnformeerd over het collegebesluit. De bekendmaking van het besluit en het informeren van de eigenaren en dorpsbelang vindt zo (vrijwel) gelijktijdig plaats met de bekendmaking van het collegebesluit. De grondeigenaren worden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen het raadsvoorstel.

Digitale links naar informatiebronnen:

N.v.t.

In welke fase:

Verkennen van de aankoop.

Planning vervolg in de raad/LTA:

N.v.t.

Bijlage(n):

1. kadastrale kaart;
2. kadastrale lijst met eigenaren;
3. infographic woningbouwproces;
4. infographic woningbouwproces begrippenlijst;
5. vragen en antwoorden bij vestigen voorkeursrecht;

.

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

drs. E.K. Strijker , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

vestigen voorkeursrecht op percelen grond te Witmarsum

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 2023;

b e s l u i t :

vijf percelen grond aan de Menno Simonsstraat te Witmarsum, kadastraal bekend gemeente Witmarsum, sectie B nummer 355 en sectie F nummers 266,267,268 en 270 aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2023


mr. drs. J.A. de Vries , voorzitter.


G.W. Stegenga , griffier.