

Zaaknummer: Z/24/187089/DV.24-520

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 5 maart 2024

Datum raadsvergadering: 24 april 2024

Portefeuillehouder : Harm Jan Kuper

Volgnummer : 2905

Korte inhoud

Het college heeft 5 maart 2024 een beschikking vastgesteld waarin bepaalde gronden zijn aangewezen waarop een voorlopig voorkeursrecht van toepassing is (maximaal 3 maanden). Dit middel is ingezet bij de voorbereiding van verdere woningbouwontwikkeling in Ter Apel. Wil de gemeente gebruik blijven maken van het voorkeursrecht, is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een definitieve beschikking vaststelt.

Onderwerp

Voorkeursrechtbeschikking uitleglocatie voor woningbouw T Heem Ter Apel

Voorgesteld besluit

- Het vaststellen van de Voorkeursrechtbeschikking “uitleglocatie” woningbouw ‘T Heem’ in Ter Apel;

Inleiding

- In het Collegeprogramma Westerwolde 2022-2026 (‘Mooi wonen’) wordt onder anderen het realiseren van nieuwe woningen beoogd. In de bijgewerkte Woonvisie Westerwolde 2019-2024 heeft de gemeente Ter Apel aangemerkt als centrumkern. De woonvisie biedt ruimte aan 300 extra nieuwbouwwoningen, waarvan 100 extra woningen in Ter Apel.
- Om uitvoering te geven aan de Woonvisie worden voorbereidingen getroffen voor de “uitleglocatie ‘t Heem”. We willen hiervoor een actief grondbeleid voeren. Dat wil zeggen de gemeente zelf grond in eigendom wil hebben en zelf tot uitgifte over wil gaan van bouw kavels. Dit om de bouw van sociale huurwoningbouw, goedkope koopwoningen en andere sociaal maatschappelijke voorzieningen te kunnen faciliteren.
- Met het vestigen van voorkeursrechten op de daarvoor aangewezen percelen wordt de gemeente Westerwolde in staat gesteld om haar positie bij de grondverwerving te versterken en te bestendigen. Dit ten behoeve van de verwezenlijking van extra woningen.

- De percelen grond zijn kadastraal bekend Gemeente Vlagtwedde, Sectie I, nummer 4968, 21.400 m² en kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, Sectie I, nummer 5013, 38.690 m². De gronden zijn in particulier bezit.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

De gemeente wil uitvoering aan haar Woonvisie geven. De beoogde aankoop van gronden zijn strategisch en gericht op een toekomstige (gefaseerde) ontwikkeling van het woningbouwproject t' Heem in Ter Apel. Op deze manier willen we de ambitie uit de geactualiseerde Woonvisie Westerwolde 2019-2024 (100 extra woningen Ter Apel) realiseren.

Het voorkeursrecht is een van de in te zetten instrumenten, om regie te kunnen houden bij de planvorming.

Argumenten

1.1 Voorkomen prijsopdrijvend effect

Met dit voorkeursrecht, wordt voorkomen dat meerdere partijen met de grondeigenaren (en zakelijk gerechtigden) in onderhandeling willen treden en er een prijsopdrijvend effect ontstaat.

1.2 Strategische positie- regie houden over een (toekomstig) plan

De gemeente wil met mogelijke grondaankopen een strategische positie innemen om zo de regie over het plan te kunnen behouden.

1.3 Inspelen op de woningbehoefte- ontwikkelingen bespoedigen

Een zelfstandige ontwikkeling van deze locatie is gezien de ruimtelijke structuur, spuitzones en omliggende eigendomsverhouding erg lastig. Daarom is een samenhangende ontwikkeling met de genoemde percelen gewenst.

De locatie 't Heem is de meest logische (stedenbouwkundig gezien) grootschalige inbreidingslocatie in Ter Apel. Door de grootte van de gronden kan (gefaseerd) een goede mix van koop- en huurwoningen worden gerealiseerd.

Ook is deze ontwikkeling toekomstbestendig met het oog op de Nedersaksenlijn en de spin-off die dit hopelijk/mogelijk heeft.

Kanttekeningen

De eigenaar is niet verplicht om tot verkoop over te gaan. Deze kan zijn eigendom agrarisch blijven gebruiken. Een aankoop kan niet worden afgedwongen. Alleen als de eigenaar zelf voornemens is om te verkopen, wordt hij verplicht om de grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Voor nadere informatie over het voorkeursrecht wordt verwezen naar de bijlage "Informatie Voorkeursrecht".

Alternatieven

De gemeente kan de ontwikkeling aan marktpartijen over laten. Echter het uitvoeren van de Woonvisie zal daarmee (financieel) onder druk komen te staan.

Financiën

Aan het nemen van dit besluit zijn geen andere kosten verbonden dan de procedure kosten, zoals de publicatiekosten.

Voor dit woningbouwproject (met aankoopkosten) is een voorstel met kredietverzoek aan de gemeenteraad in voorbereiding. De financiële dekking en de eventueel aanwezige risico's zullen daarbij worden benoemd

Aanpak en uitvoering

Door registratie van de beschikking bij het Kadaster, treedt het voorkeursrecht in werking. Uw besluit tot vaststelling van de voorkeursrechtbeschikking zal in het Gemeenteblad worden bekend gemaakt. De dag na deze bekendmaking zal de beschikking met bijbehorende stukken ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis in Sellingen. De betreffende eigenaren ontvangen na inwerkingtreding een individuele kennisgeving.

Bijlagen

- 1) Beschikking voorkeursrecht
- 2) Tekening.
- 3) Perceellijst
- 4) Informatie Voorkeursrecht
- 5) (2x) Brieven Grondeigenaren
- 6) Publicatietekst-Gemeenteblad

Sellingen, 5 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Leendert Klaassen
burgemeester

Nummer 520

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 maart 2024

gelet op:

Hoofdstuk 9 Omgevingswet- voorkeursrecht

b e s l u i t :

1. Het vaststellen van de Voorkeursrechtbeschikking “uitleglocatie”woningbouw ’T Heem” in Ter Apel.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 24 april 2024.

Namens de raad,

Patrick Dave Nap
raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter