

RAADSVORSTEL
status: commissiestuk

Agendapunt:	14
Onderwerp:	Bestendiging voorkeursrecht Westerbouwlanden-Noord en Oudleusen-Noord
Commissie:	30-10-2006, nr. 14
Raadsvoorstel:	16-10-2006, nr. 1066
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein:	■ Privaatrechtelijke zaken
Programma:	Paragraaf: Grondbeleid
Ter inzage (o.m.) :	<ul style="list-style-type: none">- collegebesluit van 27 juni 2006, nr. 323 (K);- perceelslijsten;- kadastrale kaarten.
Informant:	H. Hams E. h.hams@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 39

Voorstel:

Wij stellen u voor om (gelet op het collegebesluit van 27 juni 2006):

1. een viertal percelen gelegen in het plangebied Westerbouwlanden-Noord en één perceel gelegen in het toekomstig plangebied ten noorden van Oudleusen (omgeving Muldersweg Oudleusen) aan te wijzen op grond van artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), waardoor op deze gronden de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn; (N.b. op de bij het raadsbesluit behorende kaarten staan de aangewezen percelen aangeduid);
 2. dit besluit met perceelslijsten en kadastrale kaarten ter inzage te leggen en de tervisielegging bekend te maken door middel van publicatie in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad De Marskramer, opdat de bescherming op basis van artikel 2 Wvg daags na publicatie in de Staatscourant, in werking treedt;
 3. dit besluit met perceelslijsten en kadastrale kaarten ter inschrijving aan te bieden aan de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle;
 4. een kennisgeving van deze aanwijzing te zenden aan de in het besluit bedoelde eigenaren en beperkt gerechtigden.
-

Inleiding:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen heeft op 22 juni 2004 het besluit genomen om uw raad voor te stellen een voorkeursrecht te vestigen op een zestal percelen gelegen in het (toekomstige) plangebied Westerbouwlanden-Noord en één perceel in het (toekomstige) plangebied in Oudleusen-Noord. De vestiging van dit voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) betekent voor de eigenaren van / zakelijk gerechtigden op de aangewezen gronden onder meer dat zij, indien zij wensen over te gaan tot vervreemding van hun eigendom of recht, het eigendom of recht eerst aan de gemeente Dalfsen moeten aanbieden voordat vervreemding aan derden mogelijk is. Ook is het niet toegestaan om samenwerkingsconstructies met andere partijen aan te gaan, welke afbreuk doen aan de voorkeurspositie van de gemeente.

Beleidskader en rol gemeente:

Het voorkeursrecht had op grond van het voorstel van het college een werkingsduur van maximaal acht weken (artikel 8a Wvg). Om de voortdrijving van het voorkeursrecht te waarborgen heeft uw raad op grond van artikel 8 Wvg op 7 juli 2004 het besluit genomen het voorlopige voorkeursrecht te bestendigen. Door dit besluit kreeg het voorkeursrecht een werkingsduur van maximaal twee jaar. Binnen deze twee jaar kan dit voorkeursrecht bestendig worden, door op basis van een ter inzage gelegd ontwerp van een structuurplan of bestemmingsplan een volgend voorkeursrecht te vestigen.

Het college heeft op 27 juni 2006 besloten de ontwerp-structuurplannen Westerbouwlanden-Noord en Oudleusen-Noord ter inzage te leggen en uw raad voor te stellen om op basis van artikel 2 Wvg het besluit te nemen het voorkeursrecht te vestigen op basis van het nog vast te stellen structuurplan. Het besluit van het college om uw raad voor te stellen het bedoelde besluit te nemen heeft een maximale werkingsduur van vijf maanden (artikel 6 Wvg). Binnen deze vijf maanden dient uw raad positief te besluiten op het voorstel van het college om zodoende op basis van de vastgestelde structuurplannen het voorkeursrecht te vestigen. Door het onderhavige raadsbesluit te nemen verkrijgt het voorkeursrecht een maximale werkingsduur van twee jaar, eventueel met één jaar te verlengen.

Het doel van de Wvg is de gemeente in het kader van met name de realisering van uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van grondzaken en stedelijke ontwikkeling beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle grond in handen komt van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor. Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving centraal dient te staan. Daarnaast kan het voorkeursrecht bijdragen aan het kostenverhaal van de gemeente. Uitgangspunt is het beleid zoals dat is vastgelegd in de 'Nota grondbeleid gemeente Dalfsen' uit 2004. In deze nota is aangegeven dat het tijdig beschikbaar hebben van voldoende bouwgrond alsmede minnelijke verwerving de voorkeur genieten. Dit houdt in dat door de gemeente gestreefd wordt naar een actieve volledige verwerving van de voor de planrealisatie benodigde gronden, welke vervolgens door de gemeente bouwrijp worden gemaakt en tenslotte worden uitgegeven aan gegadigden. De gemeente kan als eigenaar van de gronden de gemaakte kosten volledig verhalen bij de gronduitgifte (volledig kostenverhaal is in het geval van ontwikkeling van de gronden door marktpartijen doorgaans beperkt mogelijk). Vestiging van het voorkeursrecht past binnen dit beleid, aangezien het de gemeente het recht van eerste koop geeft indien eigenaren van de bij de aanwijzing betrokken percelen hun onroerende zaak wensen te verkopen.

De vestiging van het voorkeursrecht in 2004 heeft er toe geleid dat de gemeente met één eigenaar in het plangebied Westerbouwlanden-Noord overeenstemming heeft bereikt over de verkoop van de aangewezen grond. Op 15 juni jl. is deze grond aan de gemeente overgedragen. De andere eigenaren hebben de grond nog niet aangeboden.

Alternatieven:

Het alternatief is het voorkeursrecht niet te bestendigen. Dit heeft tot gevolg dat op 5 december 2006 het voorkeursrecht vervalt en het de eigenaren weer is toegestaan de gronden vrij te verkopen. Onder meer gelet op het gemeentelijk grondbeleid en de werkzaamheden die reeds zijn verricht om het voorkeursrecht te vestigen, is dit niet wenselijk.

Financieel kader:

Mochten de eigenaren de aangewezen gronden aan de gemeente aanbieden, dan dient uw raad hiervoor het krediet beschikbaar te stellen (of de gronden worden aangekocht met het krediet van € 1.000.000,-- dat aan het college ter beschikking staat voor het doen van strategische aankopen). Uw raad zal hier t.z.t. over worden geïnformeerd.

Communicatie:

Nadat uw raad positief heeft besloten op het voorstel van het college en tegelijkertijd tevens besluit de structuurplannen vast te stellen, zal het raadsbesluit in de Staatscourant en de Marskramer gepubliceerd worden. De eigenaren van de aangewezen gronden worden afzonderlijk per brief op de hoogte gesteld.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart