
Behoort bij agendapunt <<invoegen agendapunt>>

Aan de raad

Anna Paulowna, <<datum verzending stukken>>,

Onderwerp: Voorstel tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op de gronden gelegen binnen drie ontwikkellocaties en het mogelijke regionaal havengebonden bedrijventerrein.

Samenvatting

Wet voorkeursrecht gemeenten

Op 6 april 2004 heeft het college besloten tot het doen van een voorstel aan uw raad als bedoeld in artikel 8a Wvg op de gronden gelegen binnen een viertal ontwikkellocaties in de gemeente Anna Paulowna. Drie van deze locaties betreffen de woonkernen, de laatste betreft de locatie voor het mogelijke havengebonden bedrijventerrein.

Drie woonkernen

Deze locaties zullen deel uitmaken van het nog te ontwikkelen 'Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Anna Paulowna 2004-2014', hierna te noemen 'ROAP'.

- I locatie Wieringerwaard;
- II locatie Breezand;
- III locatie Kleine Sluis;

Het inzetten van het instrument van het gemeentelijke voorkeursrecht wordt ingegeven door de wens van het college om de ruimtelijke taakstellingen waarvoor de gemeente zich het komende decennium geplaatst ziet, op een gestructureerde en programmatische wijze tot uitvoering te brengen. Het ROAP zal het richtinggevende kader vormen waarin de diverse op stapel staande (deel-)projecten worden samengebracht. Deze programmatische aanpak vereist onder meer een meer actief grondbeleid van de zijde van de gemeente, waardoor optimaal invulling kan worden gegeven aan de gemeentelijke regierol. Alleen door een actieve opstelling en inzet van de gemeente kan de ontwikkeling en herstructurering van de aangewezen locaties, met als hoofddoelstelling de revitalisering en versterking van de leefbaarheid van de kernen, worden omgezet van wens in werkelijkheid.

Havengebonden bedrijventerrein

Daarnaast is er nog een vierde locatie, waar mogelijke regionale ontwikkelingen plaats zullen hebben. Namelijk het plangebied 'Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein voor de Kop van Noord-Holland'. Ook voor deze locatie wordt een voorkeursrecht voorgesteld. Dit vooral op verzoek van de provincie en het bestuur van het gewest Kop van Noord-Holland.

Procedure Wvg

Het collegevoorstel is gepubliceerd in de Staatscourant van 7 april 2004. Op grond van artikel 8a, tweede lid Wvg krijgt het voorstel daags na publicatie in de Staatscourant het rechtsgevolg van een besluit tot vestiging van een (voorlopig) voorkeursrecht. Dit betekent dat op 8 april jongstleden een voorlopig voorkeursrecht in werking is getreden. Dit voorkeursrecht heeft een maximale geldigheidsduur van acht weken te rekenen vanaf de dagtekening van het voorstel, zijnde 6 april 2004. Dit betekent dat de raad uiterlijk op 31 mei 2004 moet besluiten tot vestiging c.q. verlenging van het voorkeursrecht.

Ruimtelijk ontwikkelingsprogramma Anna Paulowna 2004-2014 (ROAP)

Naar aanleiding van het verzoek van de provincie Noord-Holland en van het bestuur van het gewest Kop van Noord-Holland om de Wvg toe te passen op de te ontwikkelen locatie voor het Regionaal Gebonden Bedrijventerrein, heeft het college zich nader beraden op de ruimtelijke taakstelling voor het komende decennium voor de gemeente als geheel. Uitkomst van dit beraad is dat het college kiest voor een integrale, programmatische aanpak van alle plannen die onze gemeente thans heeft om de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen. Mede gelet op allerlei ontwikkelingen in de regio, bijvoorbeeld de opstart van het project Wieringerrandmeer en de initiatieven die voortvloeien uit het project Kop en Munt, acht het college de tijd rijp voor (pro-)actieve en programmatische aanpak van de relevante ruimtelijke ontwikkeling binnen onze gemeente. De ruimtelijke taakstelling omvat thans drie locaties c.q. projecten, die gezamenlijk deel uitmaken van het ruimtelijk ontwikkelingsprogramma Anna Paulowna 2004-2014 (ROAP) én het havengebonden bedrijventerrein. Hieronder volgt een beknopte omschrijving van de afzonderlijke projecten. Zie bijgaande situatietekening.

Locatie I 'Wieringerwaard' (het gebied ingeklemd tussen de kern Wieringerwaard en het Waardkanaal)

Deze locatie omvat een drietal deellocaties, welke samen één aaneengesloten geheel vormen.

1. deellocatie golf- en recreatieterrein. Dit thans agrarische gebied ligt ingeklemd tussen de sportvelden Wieringerwaard, de Boezem, Nieuwe Sluis en de Noord-Zijperweg / Sluizerweg. Als toekomstige bestemming wordt thans gedacht aan wonen (in het groen), recreatie en groenvoorziening.
2. deellocatie tennisvelden Wieringerwaard Noord, met als toekomstige bestemming: wonen, recreatie en groenvoorziening. Het gaat om het gebied ten oosten van de Kievitlaan (tennisvelden).
3. deellocatie Wieringerwaard Noord. Het gaat om de sportvelden, incl. het zwembad, gelegen ten noorden en noordoosten van de kern Wieringerwaard, en de percelen die globaal liggen ingeklemd tussen de Molenweg, De Kolk, de Zwaluwenlaan, Patrijzenlaan en de Plevierhof. De betreffende percelen zijn thans in gebruik als sportvelden, volkstuinten en productiebos. Ook voor deze deellocatie wordt als toekomstige bestemming gedacht aan wonen, recreatie en groenvoorziening.

Locatie II 'Breezand'

Ook de kern Breezand is toe aan een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Dit ontwikkelgebied bestaat uit een achttal deellocaties.

1. deellocatie Noord-Oost hoek Breezand betreft de driehoek Wijdenes Spaansweg, de Burgemeester Lovinkstraat en de spoorlijn. Hieronder vallen onder andere de school Sint Jan, de jongerensociëteit NJKB "De Aap" en het pand waarin de fysiotherapeut is gevestigd, lokaal bekend als "Het paradijsje". Het huidige gebruik is deels openbare voorzieningen, groenvoorziening en infrastructuur, deels agrarisch. Als toekomstige bestemming wordt gedacht aan: wonen, recreatie, openbare voorzieningen infrastructuur en groenvoorziening.
2. deellocatie Hoogschagen, een agrarisch perceel gelegen ten zuiden van de sportvelden Z.A.P. en begrensd door de sloot in het verlengde van de oostkant van de sportvelden. Toekomstige bestemming: wonen, recreatie, groenvoorziening en openbare voorzieningen.
3. deellocatie Poldermanstraat, noordoostelijk van de sportvelden Z.A.P. en dwars op de Poldermanstraat; toekomstige bestemming: wonen, groenvoorziening en recreatie.
4. deellocatie (de voormalige) Prot. Chr. basisschool "De Regenboog", inclusief de hoofdenwoning, op de hoek Ceresplein / Narcissenlaan. Toekomstige bestemming: winkelvoorzieningen (detailhandel) / wonen.
5. deellocatie bedrijf de Waard, Burgemeester Lovinkstraat huisnummers 31 en 33; huidige bestemming: deels wonen, deels agrarisch. Toekomstige bestemming: bedrijven, wonen en infrastructuur.

Locatie III 'Kleine Sluis'

In de kern Kleine Sluis is een zestal deelprojecten aangewezen:

1. deellocatie Elshof-Noord, gesitueerd tussen de O.L.V. Praesentatiekerk en de Molenvaart en ten oosten van de Nieuwe Weg en ten westen van Nieuwenhoven. Huidige bestemming: deels wonen en deels agrarisch. Toekomstige bestemming: wonen, recreatie, groenvoorziening en verkeersdoeleinden.
2. deellocatie Ontmoetingscentrum Veerburg, gelegen op de hoek Sportlaan / Diamant. Huidige bestemming: openbare voorzieningen. Toekomstige bestemming: openbare voorzieningen, recreatie en wonen.
3. deellocatie Kooijman, gesitueerd hoek Graslaan (zuidzijde) / Randweg. Huidige bestemming: bedrijven. Toekomstige bestemming: verkeersdoeleinden, wonen en groenvoorziening.
4. deellocatie Beerepoot, direct gelegen aan de spoorlijn (westzijde) en ten noorden van de Grasweg en ten zuiden van de Lange Ring. Aan de westzijde begrensd door de percelen van Lievens, sectie L nummers 1567 en 1565. Huidige bestemming: agrarisch. De toekomstige bestemming is bedrijven en verkeersdoeleinden.
5. deellocatie Elshof Zuid, gelegen ten westen van de Ruysdaallaan en tussen de Grasweg en het verbindingsfietspad van de Sportlaan naar de Nieuweweg. Ten westen wordt deze locatie begrensd door de kadastrale perceelnummers sectie L nummers 5647 en 4594. Huidige bestemming; deels agrarisch, deels volkstuinten. De toekomstige bestemming is wonen, recreatie en groenvoorziening.
6. deellocatie Spoorringel: gelegen aan het zuidende van de Spoorringel. Huidige bestemming: bedrijven. Toekomstige bestemming: bedrijven, wonen, groenvoorziening en verkeersdoeleinden.

Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein

Op 11 november 2003 hebben GS het ontwerp-Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld. Het Ontwikkelingsbeeld zal de formele streekplanprocedure doorlopen. In het Ontwikkelingsbeeld is op het grondgebied van de gemeente Anna Paulowna een locatie aangewezen voor een toekomstig regionaal bedrijventerrein. Dit plangebied ligt -globaal- ingeklemd tussen het Noordhollands kanaal, de spoorlijn Den Helder-Alkmaar, de Schorweg en de N99/Balgweg en heeft een omvang van circa 100 hectare.

Aan de op de kadastrale kaart aangewezen en op de perceelslijst vermelde gronden wordt de volgende, in globaal omschreven bewoordingen aangeduide, niet-agrarische bestemming toegedacht: (regionaal) havengebonden bedrijventerrein.

Het initiatief voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein is een uitvloeisel van het regionaal economisch stimuleringsprogramma Kop & Munt, waarin het Rijk, de provincie Noord-Holland en de negen gemeenten in het gewest Kop van Noord-Holland participeren.

In opdracht van de Stuurgroep Kop & Munt is een onderzoek verricht naar de financiële en economische haalbaarheid van een regionaal havengebonden bedrijventerrein in de buurt van Den Helder. Eind januari 2004 is een tussenbalans opgemaakt, waaruit bleek dat meerdere private partijen geïnteresseerd zijn om risicodragend te participeren in de ontwikkeling van een dergelijk bedrijventerrein. Private partijen hebben inmiddels een businessplan aan de Stuurgroep Kop & Munt gepresenteerd. In het licht hiervan heeft de stuurgroep zich gebogen over de vraag hoe verder te gaan met deze voor de regionale economie zo belangrijke ontwikkeling. De Stuurgroep ziet het uitgebrachte businessplan als een belangrijke bouwsteen in het besluitvormingsproces.

Het college stelt tot tevredenheid vast dat de Stuurgroep oog heeft voor de vragen die leven bij uw raad. Vragen, die ook naar de opvatting van de Stuurgroep adequaat beantwoord dienen te worden, voordat onomkeerbare beslissingen worden genomen. Dit is echter pas mogelijk, nadat de plannen voor het bedrijventerrein verder zijn uitgewerkt en nader zijn onderbouwd. Daaraan zal worden gewerkt door de Stuurgroep Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein (die ressorteert onder de Stuurgroep Kop & Munt) in samenwerking met een op basis van nader te bepalen criteria te selecteren marktpartij. Dit proces moet nog in 2004 worden afgerond.

Ons voorstel past in de afspraak dat de samenwerkende overheden het hun ter beschikking staande wettelijke instrumentarium in onderlinge afstemming zullen inzetten om de gezamenlijke doelstelling te verwezenlijken.

Vorbereidingsbesluit Wro

Naast dit voorstel, wordt separaat aan uw raad voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen als bedoeld in artikel 21 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Het voorbereidingsbesluit is nodig om de realisering van ruimtelijke ontwikkelingen die de beoogde uitvoering van het ROAP zouden kunnen frustreren, te blokkeren.

Motivering, waarom Wvg

Ook hier willen we het onderscheid maken tussen de locaties 'woonkernen' en de locatie 'havengebonden bedrijventerrein'.

Woonkernen

Het college heeft zich beraden op de wenselijkheid van het voeren van een actief grondbeleid, teneinde de ruimtelijke taakstelling voor de periode 2004-2014 (ROAP) zoals deze hiervoor in een drietal te ontwikkelen locaties globaal is gedefinieerd, op een programmatische wijze ten uitvoer te brengen. Om meerdere redenen acht het college de toepassing van de Wvg van belang.

In de eerste plaats is de inzet van het instrument van het voorkeursrecht van groot belang om als gemeente een strategische grondpositie te kunnen innemen. Daarnaast biedt de inzet van dit instrument mogelijkheden om in samenwerking met externe partijen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op termijn te realiseren.

Door actief grond aan te kopen en zo nodig in een later stadium gronden te onteigenen, kan de gemeente een grote bijdrage leveren aan de realisering van de wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkeling en kan zij de kwaliteit daarvan bewaken. Een actief grondbeleid biedt de beste mogelijkheden om de kosten van aanleg van publieke voorzieningen door te berekenen aan de grondeigenaren die door de uitvoering van de ruimtelijke plannen gebaat worden.

Door toepassing van de Wvg wordt ongewenste prijsopdrijving voorkomen en ligt een actief grondbeleid binnen handbereik. Een actief grondbeleid maakt het mogelijk om exploitatieverliezen in de ene locatie te compenseren door exploitatiewinsten in andere locaties. Bovendien kan worden voorkomen dat grondeigenaren zich onttrekken aan het meebetalen van de kosten van aanleg van publieke voorzieningen.

Met het vestigen van een voorkeursrecht kan worden voorkomen dat marktpartijen een strategische grondpositie innemen door potentieel winstgevende locaties op te kopen en die later te ontwikkelen, terwijl de gemeente wordt opgehadeld met de ontwikkeling van locaties die niet renderend zijn. Door meerdere te ontwikkelen locatie te beschouwen als één geheel, kan een kostenverevening op voorhand plaatsvinden tussen (deel)locaties die een positief exploitatieresultaat zullen opleveren en (deel)locaties die een naar verwachting negatief rendement zullen laten zien. Bovendien kan de eventuele exploitatiewinst achteraf van de ene locatie worden aangewend om een negatief exploitatieresultaat van een andere locatie te compenseren. Het spreekt voor zich dat deze benadering de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Immers, door het voorkeursrecht kan tot op zekere hoogte worden voorkomen dat marktpartijen primair concurreren op grondposities, in plaats van op ruimtelijke kwaliteit. Het voorkeursrecht kan de gemeente aldus behulpzaam zijn bij een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Een sterke gemeentelijke regierol dwingt marktpartijen bovendien in een positie waarin zij – zelfs indien zij een beroep doen op zelfrealisatie - moeten samenwerken met de gemeente en waarin de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het plan bepaalt en bewaakt.

Gestreefd is naar een minimale belasting van de grondeigenaren. Alleen percelen die naar verwachting qua ligging, aard en omvang van belang zijn voor de opbouw van een strategische gemeentelijke grondpositie zijn in de aanwijzing betrokken.

Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt door de gemeente een helder signaal afgegeven naar alle spelers op de lokale en regionale grondmarkt. Het onderstreept tevens dat de in het project samenwerkende partners inzetten op een actief grondbeleid en een sterke gemeentelijke regierol bij de ontwikkeling van het plangebied.

De inzet van het instrument van het voorkeursrecht is thans opportuun, omdat de plannen voor de realisering van het bedrijventerrein steeds concretere vormen beginnen aan te nemen. Het college wil voorkomen dat de lucratieve gronden als krenten uit de pap worden gehaald en dat de gemeente met de verliesgevende gronden afgescheept wordt.

Havengebonden bedrijventerrein

Met betrekking tot de toepassing van het voorkeursrecht op het plangebied voor het havengebonden bedrijventerrein kan nog het volgende worden opgemerkt. Het college is van mening dat de regionale en provinciale wens om te komen tot de realisatie van een regionaal havengebonden bedrijventerrein binnen het aangegeven plangebied, het nemen van een besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op de desbetreffende gronden rechtvaardigt. Het voorkeursrecht wordt voor dit gebied ingezet, omdat het college vooruitlopend op definitieve besluitvorming door de raad wil voorkomen dat externe partijen grondposities innemen. Dit laatste kan leiden tot hogere maatschappelijke kosten als de realisatie van het havengebonden bedrijventerrein doorgang vindt.

De -vertrouwelijke- vestiging van het voorkeursrecht is voor wat betreft de aanwijzing van gronden ten behoeve van het havengebonden bedrijventerrein door het college afgestemd met de Stuurgroep Kop en Munt.

Consequenties voor grondeigenaren

De consequenties van de toepassing van het voorkeursrecht zijn als volgt. Het voorkeursrecht is een passief instrument: grondeigenaren zijn niet verplicht hun grond te koop aan te bieden. Uiteraard is in een latere fase onteigening (op basis van een bestemmingsplan) mogelijk. Schadeplichtigheid van de gemeente vormt vrijwel geen risico, ook niet als het voorkeursrecht later van gronden worden afgehaald.

Het voorkeursrecht blijft in beginsel op een perceel rusten, totdat de togedachte bestemming die daar op rust is gerealiseerd. Eigenaren die hun grond te koop aanbieden hebben recht op een marktconforme prijs.

Het voorkeursrecht schept geen koopplicht voor de gemeente. Indien de gemeente laat blijken niet te willen kopen, is de eigenaar vrij het te koop aangeboden aan een derde te verkopen. Het voorkeursrecht herleeft vervolgens voor de nieuwe eigenaar.

Gelet op het stadium van de planvorming – er is met betrekking tot het plangebied nog geen structuurplan of bestemmingsplan in procedure gebracht - is het op dit moment nog niet mogelijk de togedachte bestemming op perceelsniveau aan te geven. Uiterlijk binnen 2 jaar na het besluit van uw raad zal hierover meer duidelijkheid gegeven moeten worden. Dan zal een ontwerp-structuurplan of een ontwerp-bestemmingsplan ter visie moeten worden gelegd waarin de togedachte (niet-agrarische) bestemming nader dient te worden gespecificeerd.

Procedure

Het voorstel van B&W is op 7 april 2004 gepubliceerd in de Staatscourant, daarna in de gebruikelijke huis- aan huisbladen. Het voorkeursrecht is daags na publicatie in de Staatscourant in werking getreden. Het raadsvoorstel met de bijbehorende stukken is tevens ter inzage gelegd en ter inschrijving aangeboden aan de Dienst voor het kadaster. Alle belanghebbenden -eigenaren en beperkt gerechtigden- ontvangen een schriftelijke kennisgeving.

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze aan de raad kenbaar te maken. De zienswijzen dienen in het raadsvoorstel te worden verwerkt. Omdat het raadsvoorstel ingevolge de wet tevens wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, staat hiertegen bezwaar en beroep open.

Binnen 8 weken na de dagtekening van het voorstel dient uw raad in te stemmen met het voorstel. Indien deze termijn wordt overschreden, dan wel indien uw raad niet tot vestiging van het voorkeursrecht besluit, komt het voorkeursrecht te vervallen.

Het raadsbesluit dient vervolgens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en treedt daags daarna in werking. De voorbescherming van het voorstel van B&W komt daarmee tot een einde. Een nieuw voorkeursrecht treedt vervolgens in werking. Het raadsbesluit moet met de bijbehorende stukken permanent ter inzage worden gelegd en dient te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Alle belanghebbenden -de eigenaren en beperkt gerechtigden die het aangaat- ontvangen opnieuw een schriftelijke kennisgeving.

Belanghebbenden kunnen tegen het raadsbesluit bezwaar en beroep in stellen en een voorlopige voorziening vragen bij de bestuursrechter.

Het voorlopige voorkeursrecht op basis van het te nemen besluit heeft een geldigheidsduur van maximaal 2 jaar. Uiterlijk op de dag waarop de geldigheid van het voorkeursrecht afloopt dient een ontwerp-strukturplan dan wel een ontwerp-bestemmingsplan ter visie te worden gelegd. Gelijktijdig met de tervisielegging van het planologische plan dient het college wederom een voorstel aan de raad te doen. Ditmaal een voorstel als bedoeld in artikel 6 Wvg, strekkend tot verlenging van het voorkeursrecht. Ook dit voorstel heeft de werking van een (appellabel) Wvg-besluit. Het tweede voorstel van B&W heeft een werkingsduur van vijf maanden. Binnen die termijn dient de raad het ter visie gelegde bestemmingsplan of strukturplan vast te stellen en gelijktijdig het Wvg-voorstel van het college te aanvaarden, anders vervalt het voorkeursrecht. Uitgaande van de situatie dat binnen 2 jaar een bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, kan het voorkeursrecht aansluitend voor onbepaalde tijd worden verlengd.

Wij stellen u voor met betrekking tot de betreffende gronden een besluit te nemen als bedoeld in artikel 8 Wet voorkeursrecht gemeenten, overeenkomstig bijgaand conceptbesluit met bijbehorende perceelslijst en kadastrale tekening.

Burgemeester en wethouders van Anna Paulowna,

de secretaris,

de burgemeester,

M.H.A. Hazebroek

A.J. Pennink

behoort bij agendapunt <<invoegen agendapunt>>

De raad van de gemeente Anna Paulowna;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Anna Paulowna van <<datum verzending stukken>>;

gelet op de artikelen 8 en 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

besluit:

op basis van artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna aan te duiden als Wvg) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn, de percelen, gelegen in de te ontwikkelen locaties Wieringerwaard, Breezand, Kleine Sluis en het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein, e.e.a. zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale kaart, nummer FB0403 met bijbehorende perceelslijst, houdende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de stand van de openbare registers per 26 maart 2004, met de aantekening dat de percelen niet eerder in een aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten betrokken zijn geweest. Dit besluit heeft een geldigheidsduur van maximaal twee jaar.

Anna Paulowna, <<datum raadsvergadering>>

De raad voornoemd;
de secretaris,

de voorzitter,

M.H.A. Hazebroek

A.J. Pennink