

Raadsvergadering: 30 januari 2025
 Portefeuillehouder(s): A. Zalinyan
 Commissie d.d.: RWK
 Aantal bijlagen: 4

Onderwerp: Voorkeursrecht Kerkweg 81, 83 en 85

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken die zijn opgenomen op de bij dit besluit behorende grondtekening met nummer BO-250-300-174 d.d. 05-11-2024 en de bij dit besluit behorende percelenlijst;
2. Aan de locatie waarvan de onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Wonen' toe te denken;
3. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief in kennis te stellen van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit.
4. Dit besluit binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers;
5. De uitvoering van het besluit, waaronder de terinzagelegging, kennisgeving en inschrijving bedoeld onder 3 en 4 voor zover nodig op te dragen aan burgemeester en wethouders.

Geheimhouding

Het besluit is openbaar.

Planning

Fase & besluitvorming	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
College											2024	
Commissievoorstel (indien van toepassing)												
Commissie												
Raad	2025											
Uitvoering												

Inleiding

In Heemskerk is sprake van een woningtekort. Er zijn geen nieuwe grote uitbreidingsgebieden meer beschikbaar. Verder is het aantal eengezinswoningen verhoudingsgewijs hoog en is in Heemskerk sprake van een groot aandeel ouderen. Verder hebben starters en jongeren moeite om betaalbare woningen in Heemskerk te vinden. Er is dus behoefte aan woningbouw voor jongeren, starters en ouderen in één- en tweepersoonshuishoudens. Ook is sprake van grote druk vanuit de Metropoolregio

D/2024/692131



Z0C2706E409

Amsterdam, die leidt tot extra vraag naar woningen. Om die reden is het accent binnen de gemeente verschoven naar bouwen voor gezinnen naar andere en kleinere wooneenheden, zodat de doorstroming wordt bevorderd en de bestaande gezinswoningen beschikbaar komen. De gemeente heeft hier ook regionale afspraken over gemaakt.

In het kader van deze afspraken en om te voldoen in de woningbehoefte en zo het tekort in te lopen dienen er op korte termijn nieuwe woningen te worden gerealiseerd.

Op 1 februari 2021 heeft de raad van Heemskerk de Omgevingsvisie Heemskerk 2040 vastgesteld. In de omgevingsvisie is de ambitie neergelegd om nieuwe woningen te realiseren, met een focus op woningbouw voor jongeren, starters en ouderen in één- en tweepersoonshuishoudens. Ook in het centrum wil de gemeente meer woningen realiseren. In dit verband voorziet de omgevingsvisie erin dat vrijkomende winkelruimte aan de uiteinden van de uitlopers van het centrum wordt benut voor onder meer woondoeleinden.

Als één van de locaties voor woningbouw komt de locatie van het pand ter plaatse van de Kerkweg 81, 83 en 85 in beeld. Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 5548. Op de benedenverdieping van het pand is op dit moment nog een supermarkt gevestigd. De bovenverdieping van het pand staat al geruime tijd leeg. De aangrenzende percelen, waaronder de parkeerplaats van de supermarkt, zijn al in eigendom van de gemeente.

Om het proces met betrekking tot de ontwikkeling van de beoogde woningbouw te kunnen waarborgen en daarop regie te kunnen houden is het gewenst om een voorkeursrecht op de betrokken onroerende zaken te vestigen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft als gevolg dat de eigenaar van de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken onroerende zaak deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Bij besluit van d.d. 5 november 2024 heeft het college op de onroerende zaken een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Het voorlopig voorkeursrecht is ingegaan op 7 november 2024 en loopt tot drie maanden na tijdstip ingaan voorkeursrecht, of als dat eerder is, op het moment dat de raad een definitief voorkeursrecht vestigt.

Aan de in de voorkeursrechtbeschikking op te nemen onroerende zaken moet een niet-agrarische functie worden toegedacht. Het advies is om aan de onroerende zaken de functie 'Wonen' toe te denken. Deze functie wijkt af van het huidige gebruik als supermarkt. Deze functie is al aan de onroerende zaken toegedacht in de gemeentelijke omgevingsvisie. Op de onroerende zaken is nog niet eerder een voorkeursrecht gevestigd.

Toelichting op het voorstel (onderbouwing)

De locatie is een geschikte locatie voor het realiseren van woningen. Voor het vergroten van de verwervingskansen van de betrokken onroerende zaken is het nodig om meer greep op de markt te krijgen. Daartoe biedt het voorkeursrecht de mogelijkheid. Ook wil de gemeente grondspeculatie voorkomen. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling en kunnen ongewenste en speculatieve transacties worden voorkomen.

Het vestigen van een voorkeursrecht vereist een zorgvuldige belangenafweging. Het voorkeursrecht maakt immers inbreuk op de beschikkingsvrijheid van de eigenaar van de onroerende zaak.

Tegenover het belang van de eigenaar om zijn eigendom vrij te kunnen vervreemden staat het algemeen belang. De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. De voorziene locatie kan daarin een belangrijke rol vervullen. Daarmee dient het voorkeursrecht een zwaarwegend

maatschappelijk belang. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente de positie die zij nodig heeft om grip te kunnen houden op de ontwikkeling en om ongewenste speculatie en prijsopdrijving tegen te gaan.

Uit de rechtspraak blijkt dat de wetgever bij de invoering van het instrument van het voorkeursrecht het met het vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemeen belang al heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Dit financiële belang hoeft dus niet afzonderlijk in de belangenafweging te worden betrokken. Ook is in de jurisprudentie geoordeeld dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is, waarbij een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden.

Ter bescherming van de eigenaar geldt dat hij niet verplicht is om de onroerende zaak te koop aan te bieden. Verder bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaar, waaronder de prijsvaststelling door de rechter en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. De aan het voorkeursrecht gekoppelde aanbiedingsprocedure voorziet erin dat de vervreemder zijn eigendom kan verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs. Indien de gemeente besluit dat zij niet bereid is om het aangeboden goed voor een marktconforme prijs te verwerven staat het de vervreemder gedurende drie jaren vrij om het aangeboden goed te vervreemden aan derden.

Invloed kaders op keuzeruimte

Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet kan de raad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaken een (voorlopig) voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaken deel uitmaken van een locatie waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Nadat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt dient de beschikking binnen vier dagen te worden ingeschreven in de openbare registers. Het voorkeursrecht gaat in op het moment dat de beschikking is ingeschreven in de openbare registers.

Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan.

Door het college overwogen alternatieven

Het alternatief is om geen voorkeursrecht te vestigen. In dat geval kan de eigenaar de onroerende zaak vervreemden aan derde. Dat kan leiden tot ongewenste prijsopdrijving en speculatie. Het niet vestigen van een voorkeursrecht bemoeilijkt de beoogde woningbouwontwikkeling.

Regionale samenwerking en couleur locale

n.v.t.

Risico's

n.v.t.

Financiën

De vestiging van het voorkeursrecht heeft op dit moment geen financiële gevolgen; die volgen pas als daadwerkelijk wordt overgegaan op aankoop van de onroerende zaak.

Participatie (zienswijzen)

Belanghebbenden zijn vanaf 18 november 2024 in de gelegenheid gesteld om binnen drie weken hun zienswijze over het ontwerpraadsbesluit kenbaar te maken.

Communicatie

Van de terinzagelegging van het besluit wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt het besluit per brief bekendgemaakt aan de eigenaar en andere belanghebbenden. Verder wordt de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan ingeschreven in de openbare registers. In het besluit is voor zover nodig (gelet op het bepaalde in artikel 160 lid 1 sub b Gemeentewet) opgenomen dat het college hiervoor zorgdraagt.

Uitvoering

Na het raadsbesluit en de inschrijving daarvan in de openbare registers geldt het voorkeursrecht voor drie jaar. Binnen deze termijn moet de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd zijn toegeedeeld in het omgevingsplan, anders vervalt het voorkeursrecht.

Bijlagen

1. Percelenlijst (maakt onderdeel uit van het besluit) D/2024/692132
2. Grondtekening met nummer BO-250-300-174 d.d. 05-11-2024 (maakt onderdeel uit van het besluit) D/2024/694459
3. Kennisgeving in het Gemeenteblad D/2024/687356

Heemskerk, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,
de secretaris, de burgemeester,

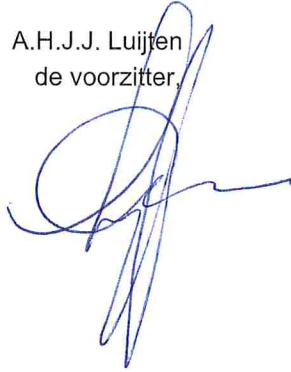
30 januari 2025

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,



A.H.J.J. Luijten
de voorzitter,



De raad van de gemeente Heemskerk besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024;

b e s l u i t :

1. Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken die zijn opgenomen op het bij dit besluit behorende grondtekening met nummer BO-250-300-174 d.d. 05-11-2024 en de bij dit besluit behorende percelenlijst;
2. Aan de locatie waarvan de onroerende zaken deel uitmaken de niet-agrarische functie 'Wonen' toe te denken.
3. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
4. Dit besluit binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.
5. De uitvoering van het besluit, waaronder de terinzagelegging, kennisgeving en inschrijving bedoeld onder 3 en 4 voor zover nodig op te dragen aan burgemeester en wethouders.

Bijlagen:

1. Percelenlijst
2. Grondtekening met nummer BO-250-300-174 d.d. 05-11-2024 (maakt onderdeel uit van het besluit)

Eerst mogelijke vervaldatum voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.4 lid 1 sub b van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is toegedeeld in een omgevingsplan.

Op grond van artikel 16.82a lid 2 van de Omgevingswet gaat het voorkeursrecht in op het tijdstip dat de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in de openbare registers

Eerdere besluiten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemskerk bij besluit van 05 november 2024 op de bij dit besluit betrokken onroerende zaak een voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een voorlopig karakter, en vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat het door de raad bij dit besluit te vestigen voorkeursrecht ingaat.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van