

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	7 juli 2025
Voorstelnummer	D878885
Datum raadsvoorstel	7 juli 2025
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	-
Datum commissie	-
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Projecten RO
Opsteller	Hans Haenen
Datum B&W besluit	16 juni 2025
Bijlagen:	4

Onderwerp : Vestiging voorkeursrecht Heiloo

Voorgesteld besluit

- op grond van artikel 9.1 lid 1, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 868, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening en perceellijst (bijlage 1), waarop is vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, de grootte, alsmede de naam van de eigenaar en (indien van toepassing) van de rechthebbende(n) op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster en de openbare registers per 16 juni 2025;
- vast te stellen dat het perceel in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest;
- vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan;
- deze voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad conform de als bijlage 2 bijgevoegde publicatie, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 16.32b van de Omgevingswet en artikel 12 van de Bekendmakingswet.
- deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending ervan aan de belanghebbenden conform de als bijlage 3 bijgevoegde brief;
- de voorkeursrechtbeschikking conform artikel 16.82a, lid 1 van de Omgevingswet in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Om de nieuwe wijk Zandzoom te voorzien in voldoende onderwijshuisvesting voor het basisonderwijs, is IKC Zandzoom als voorziening opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen 2024-2027 (IHP) dat u op 27 mei 2024 heeft vastgesteld.

Hierbij wordt uitgegaan van een kindcentrum voor maximaal 300 leerlingen, dat wordt gerealiseerd vanuit de gemeente Heiloo. De raad heeft op 27 mei 2024 het Integraal Huisvestingsplan onderwijsvoorzieningen 2024-2027. Daarin is voorzien in de ontwikkeling van het Kindcentrum met een omvang van 1.709 m² bvo, beoogd wordt die ontwikkeling uit te voeren op het perceel gelegen aan de Hoogeweg 75 in Heiloo.

Het perceel gelegen aan de Hoogeweg 75 te Heiloo omvat het kadastrale perceel, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 868, zoals aangegeven op de bij dit voorstel behorende tekening (**bijlage 1**) en perceellijst (**bijlage 2**), hierna te noemen: het perceel'. Om te voorkomen dat de eigendomsrechten en/of beperkte rechten van het perceel worden gesplitst of worden vervreemd aan partijen met andere doeleinden dan als door de gemeente beoogd, waardoor de gemeente mogelijk grip op de (beoogde) ontwikkeling van een Integraal Kindcentrum in Zandzoom verliest, is het van belang dat een gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd.

Daartoe dient dit raadsvoorstel. Het college heeft eerder, namelijk op 16 juni 2025, besloten een voorlopige voorkeursbeschikking te vestigen. Deze dient binnen 3 maanden te worden opgevolgd te worden door een definitieve voorkeursbeschikking middels een raadsbesluit, daar de werking van een voorlopige voorkeursbeschikking vervalt na 3 maanden. Het raadsbesluit vervalt vervolgens na 3 jaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de overheid het recht van eerste koop. Als een eigenaar besluit zijn grond te verkopen, dan moet de eigenaar de grond aan de gemeente aanbieden. De grondeigenaar mag zijn grond aan andere partijen verkopen op het moment dat het voorkeursrecht niet meer geldt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de maximale duur van het voorkeursrecht is verstreken of als de gemeente afziet van de koop (het voorkeursrecht regelt dus niet dat de eigenaar **moet** verkopen). Pas als de gemeente afziet van aankoop, kan de eigenaar het perceel aan andere partijen aanbieden. Het voorkeursrecht dient te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het besluit treedt in werking op het moment van inschrijving.

Op navolgende afbeelding is het perceel te zien.



INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten is van toepassing (onderdeel Omgevingswet).

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

1. *De gemeente wil de regie houden op deze locatie met als doelstelling om te komen tot een uitvoerbare ontwikkeling van een kindcentrum.*

Om te voorkomen dat de eigendomsrechten en/of beperkte rechten worden gesplitst of worden vervreemd aan partijen met speculatieve doeleinden, waardoor de gemeente mogelijk grip op de (beoogde) herontwikkeling van het gebied verliest, is het in het algemene belang dat een gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd.

Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt op het perceel wordt hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing verklaard. Als gevolg daarvan geldt de hoofdregel dat een eigenaar of een beperkt gerechtigde het perceel niet aan derden kan vervreemden (in de

ruimste zin) zonder eerst de gemeente (volgens de in de Omgevingswet verder uitgewerkte regels) in de gelegenheid te stellen het betreffende goed te verkrijgen (aan te kopen).

2. De vestiging van het voorkeursrecht is mogelijk vanuit het huidige gebruik en de toegedachte functie

Ter plaatse van de Hoogeweg 75 in Heiloo geldt het omgevingsplan gemeente Heiloo. Onderdeel van het omgevingsplan is het bestemmingsplan Zandzoom dat op 11 juli 2005 onherroepelijk is geworden.

Op grond van artikel 19 van het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Uit te werken bestemming groene buffer (UWGB). De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor: de aanleg van deels openbaar toegankelijke groenvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, buitenplaatsen, waterberging en de compensatie van natuurwaarden. Het college heeft op grond van artikel 19.3 de verplichting om het bestemmingsplan verder uit te werken, onder andere rekening houdend met de doelstelling om 100 woningen te realiseren. Uw college heeft geen uitwerkingsplan voor het plangebied vastgesteld.

Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee vereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte functie.

Het perceel is thans verhuurd en in gebruik als trainingsveld van VV Limmen. Aan het perceel wordt de functie maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen toegedacht. Deze functie wordt vormgegeven door middel van nieuwbouw. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. Daarmee wordt dus voldaan aan de hiervoor genoemde vestigingseisen. Tevens geldt als wettelijke voorwaarde voor vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken grond gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Aan deze voorwaarde is voldaan.

De conclusie is derhalve dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, lid 1, sub c van de Omgevingswet, waarmee het voorkeursrecht wordt bestemd, omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte (niet-agrarische) functie en het perceel (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken is geweest in een aanwijzing ex artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) of een vestiging ex artikel 9.1, lid 1, sub c Omgevingswet.

3. Als het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de herontwikkeling bemoeilijken.

Door het voorkeursrecht te vestigen wordt voorkomen dat eigendomsrechten of beperkte rechten gesplitst worden en/of dat zich grondspeculatie voordoet, wat tot prijsopdrijving kan leiden. Door het voorkeursrecht te vestigen worden dus privaatrechtelijke ontwikkelingen voorkómen die de ontwikkeling van de toegedachte functie zouden bemoeilijken.

4. Vrije overdraagbaarheid gronden wordt beperkt

Vrije vervreemding van de eigendomsrechten en/of beperkte rechten zou de beoogde

ontwikkeling van het kindcentrum kunnen belemmeren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid wordt beperkt.

5. Betere uitgangspositie op de grondmarkt

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op het perceel in het plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als grondbeleidsinstrument, ondersteunt bij het kunnen verwerven van benodigde percelen en/of het kunnen maken van afspraken met eigenaren, beperkt gerechtigden en/of (andere) ontwikkelende partijen. De gemeente kan hierdoor een (meer) centrale regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen.

6. Beschermingsinstrument

Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

7. Mogelijkheid te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt

Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het voor de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar of een erfpachter/beperkt gerechtigde is als eerste de gemeente in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie wordt de kans vergroot dat een langdurig en/of kostbaar verwervingsproces wordt voorkomen.

8. Algemeen belang weegt zwaarder dan individueel belang eigenaar

Het vestigen van een voorkeursrecht brengt mee dat de eigenaar of beperkt gerechtigde bij een voorgenomen verkoop zijn/haar perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar of beperkt gerechtigde is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte functie op de betrokken locatie.

9. Er is geen eerder voorkeursrecht gevestigd op deze percelen

Ingevolge art. 7.1 lid 1 onder g. Omgevingsbesluit dient in de beschikking door uw college vastgesteld te worden dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.

10. Terinzagelegging is een vereiste

Het besluit met alle bijlagen, waaronder ook het ontwerp van het raadsbesluit, worden digitaal en fysiek ter inzage gelegd. Het besluit strekt ertoe te voldoen aan de vereisten uit de Bekendmakingswet te voldoen. Van de terinzagelegging wordt kennisgegeven door een publicatie in het Gemeenteblad (**bijlage 3**). Het besluit zelf wordt tevens per aangetekende post aan de belanghebbenden toegezonden.

11. Eerst mogelijke vervaldatum moet worden vermeld

In art. 7.1 lid 1 aanhef en onder f Omgevingsbesluit is bepaald dat in de beschikking de eerst mogelijke vervaldatum moet zijn vermeld. Dat is de datum drie maanden na het ingaan van het voorlopige voorkeursrecht op basis van dit collegebesluit.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Eerder is met de grondeigenaar onderhandeld over de verwerving, dit heeft niet tot resultaat geleid. De grond is onlangs in openbare verkoop gegaan.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

N.v.t.

RISICO'S

Het voorkeursrecht kan anders niet worden gecontinueerd

Artikel 9.4, lid 3 Omgevingswet stelt dat het besluit van het college van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing op grond van artikel 9.1, lid 1 Omgevingswet ingaat. Indien de gemeenteraad het collegebesluit voor de aanwijzing niet bestendigt, heeft dit tot gevolg dat de gemeente gedurende een periode van twee jaar gebonden is aan het zogeheten herhalingsverbod. Dit verbod houdt in dat de betrokken 'vrijgekomen' gronden niet binnen deze termijn opnieuw door middel van eenzelfde aanwijzingsbesluit (als het besluit dat is ingetrokken of van rechtswege is vervallen) met een voorkeursrecht mogen worden belast (artikel 9.3 lid 1 Omgevingswet). Een vervolgaanwijzing van dezelfde gronden, maar op een andere wettelijke grondslag is in principe wel mogelijk.

Als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht niet te verlengen, dan komt deze voorlopige aanwijzing te vervallen.

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit kan bezwaar worden ingediend, en vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep worden ingediend bij de Raad van State. Ook kan om een voorlopige voorziening worden verzocht. Tegen het ontwerpbesluit van de raad tot het vestigen van het voorkeursrecht kunnen zienswijzen worden ingediend. Ook kan tegen het definitieve raadsbesluit bezwaar, beroep en hoger beroep tegen worden ingesteld en kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Het maken van bezwaar, beroep en hoger beroep schorst de werking van het besluit niet.

FINANCIËN

Voorkeursrecht heeft geen directe financiële consequenties

Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen heeft geen directe financiële consequenties. Indien een eigenaar of beperkt gerechtigde zijn of haar recht aanbiedt en de gemeente beslist om daarover in onderhandeling te treden kan een eventuele overeenstemming of een eventuele prijsvaststellingsprocedure uiteraard wél financiële consequenties hebben.

Mogelijke toekomstige (financiële) verplichting om aangeboden rechten af te nemen

Als minnelijke overeenstemming wordt bereikt over verwerving van het aangeboden recht, ontstaat de contractuele verplichting om het aangeboden goed tegen de overeengekomen prijs af te nemen. Als de rechtbank de waarde in het economische verkeer in een prijsvaststellingsprocedure vaststelt, kan de eigenaar of beperkt gerechtigde die het recht heeft aangeboden van de gemeente verlangen dat de gemeente afneemt tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs.

Als de gemeente zou besluiten om, op een daartoe strekkende verzoek van een eigenaar of beperkt gerechtigde, om niet bij de rechtbank om prijsvaststelling te verzoeken, dan kan de eigenaar of beperkt gerechtigde op basis van persoonlijke omstandigheden vragen om tóch de prijs vast te stellen. Ook in die situatie kan de gemeente gehouden zijn het aangeboden recht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs af te nemen. Hierbij kan echter worden vermeld dat blijkens de jurisprudentie bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht.

Zowel aan de onderhandelingen als aan een prijsvaststellingsprocedure zijn kosten verbonden. Daarbij valt te denken aan interne kosten van het ambtelijk apparaat, maar tevens aan taxatiekosten, advocaatkosten en proceskosten.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking van de raad.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vestiging voorkeursrecht door raad en inschrijving in openbare registers

Onderhavig voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking van uw raad is ingeschreven in de openbare registers (artikel 16.82a Omgevingswet).

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt in beginsel voor een periode van drie jaar. Als binnen deze periode de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd is opgenomen in het omgevingsplan, wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd. In dat geval wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht (door de vaststelling van de functietoedeling in het omgevingsplan door de gemeenteraad) van rechtswege met vijf jaar verlengd. Deze termijn kan vervolgens (bij afzonderlijk raadsbesluit) nog eenmaal met ten hoogste vijf jaar worden verlengd.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit van de raad tot het vestigen van het voorkeursrecht kunnen zienswijzen worden ingediend.

Indien de gemeenteraad besluit het voorkeursrecht te bestendigen door het voorkeursrecht (definitief) te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet, kunnen belanghebbenden eveneens bezwaar en beroep instellen tegen dat raadsbesluit. Indien belanghebbenden ervoor kiezen al bezwaar hebben gemaakt tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht, dan wordt dat bezwaarschrift zodra het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden op grond van artikel 16.32c van de Omgevingswet geacht gericht te zijn tegen het besluit van de raad tot (definitieve) vestiging.

Mocht er al beroep zijn ingesteld tegen het besluit tot vestigen van het voorlopige voorkeursrecht dan wordt dit beroep op grond van artikel 16.92 van de Omgevingswet geacht gericht te zijn tegen het (definitieve) besluit tot vestigen van het voorkeursrecht van de gemeenteraad. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende twee maal bezwaar en beroep dient in te stellen. Het maken van bezwaar en beroep schorst de werking van het besluit niet.

Communicatie

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken grondeigena(a)r(en) en de eventueel beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Als **bijlage 4** is bijgevoegd de bekendmakingsbrief met de daarbij behorende bijlagen, zoals deze aangetekend de in de openbare registers genoemde eigenaar is gezonden.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving inwerking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze.

Kennisgeving van de terinzagelegging dient plaats te vinden in het Gemeenteblad.

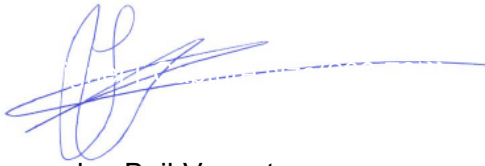
BIJLAGEN

- Bijlage 1:** Perceellijst
Bijlage 2: Perceeltekening
Bijlage 3: Bekendmaking
Bijlage 4: Bekendmakingsbrief

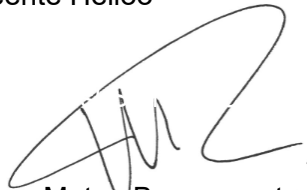
ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester