

CONCEPT RAADSVOORSTEL



DATUM 10 februari 2025
DOCUMENTNUMMER 24.0001353
PROCESNUMMER ZK24002092
PORTEFEUILLEHOUDER B. Krijnen
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Grondbedrijf
ONDERWERP RV Voorkeursrecht Ursemmerhof

AANLEIDING De Ursemmerplas is een recreatieplas die sinds een aantal jaren niet meer zo intensief gebruikt wordt als voorheen. Op de aangrenzende percelen (hierna tezamen met de plas aangeduid als "de Ursemmerhof") bevindt zich een gedateerde camping die aan vernieuwing toe is. Begin 2024 hebben de eigenaren van de percelen diverse koopovereenkomsten en addenda gesloten met een beoogde koper: The Residence Enschede B.V. Bij brief van 29 augustus 2024 zijn de koopovereenkomsten door The Residence Enschede B.V. echter ontbonden. Het is de gemeente niet bekend of er andere potentiële gegadigden zijn voor de Ursemmerhof en of die dezelfde ontwikkeling daarvan voor ogen hebben. De gemeente wil dit niet afwachten, omdat het huidige gebruik van de Ursemmerhof afwijkt van het gebruik dat de gemeente voor ogen heeft en de gemeente gelet op voorgaande geen zekerheid heeft dat de door de gemeente beoogde ontwikkeling binnen afzienbare termijn zal worden gerealiseerd. Het door de gemeente beoogde gebruik is revitalisering van de Ursemmerhof en weer actief recreatief gebruik daarvan met bijbehorende voorzieningen. De gemeente wil dat de (openbaar toegankelijke) Ursemmerplas weer (intensiever) recreatief wordt gebruikt, evenals (beter) onderhoud en beheer daarvan en van de voorzieningen van het bijbehorende strand en de ligweide.

Met vestiging van het voorkeursrecht wordt beoogd dat de gemeente meer grip krijgt op spoedige realisatie van voornoemde ontwikkeling. Zo kan de gemeente verkaveling/versnippering van de gronden, alsmede prijsopdrijving (al dan niet door grondspeculatie) voorkomen. Kortom: het gemeentelijk voorkeursrecht is in het algemeen belang, omdat het voorkeursrecht kan bijdragen aan spoedige ontwikkeling van de Ursemmerhof tot een aantrekkelijk recreatiegebied.

Het college heeft een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd op de betrokken percelen op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Dat voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan. Binnen deze termijn dient het door het college gevestigde voorkeursrecht door de raad te worden bestendigd door de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet op de betrokken percelen. De raad wordt daarom voorgesteld om te besluiten [conform de ontwerpbesluiting (of indien ingebrachte zienswijzen daartoe leiden: met aanpassing van de ontwerpbesluiting)], zodat het voorkeursrecht voortduurt.

KADER Artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet

- WIJ STELLEN VOOR**
1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbesluiting van het college d.d. 19 november 2024, welke van rechtswege vervalt zodra deze raadsbesluiting ingaat.
 2. De rechtsgevolgen van de besluiting van het college te bestendigen door het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet

op de gronden aan De Leet te Ursem (Ursemmerhof), kadastraal bekend gemeente Wester-Koggenland, sectie Q, nummers 69, 152, 154, 441, 449, 450 en 595, zoals opgenomen op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik. De percelen zijn thans (deels) in gebruik als recreatiepark met recreatieplas, maar niet op de wijze die de gemeente voor ogen heeft. Het toegedachte gebruik is recreatief gebruik, in een betere en intensievere vorm.

3. Vast te stellen dat door de raad niet eerder een voorkeursrecht is gevestigd op de betrokken percelen.
4. Vast te stellen dat deze voorkeursrechtbeschikking van de raad in werking treedt op het moment van inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster en van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht of toegedeeld in een omgevingsvisie of -programma of omgevingsplan.
5. Het college op te dragen om deze voorkeursrechtbeschikking:
 - a. bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in de voorkeursrechtbeschikking vermelde eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden;
 - b. op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>);
 - c. zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

BEOOGD RESULTAAT Het doel van het voorkeursrecht is het ondersteunen van de ontwikkeling van de gronden op de Ursemmerhof tot een aantrekkelijke recreatieplek voor inwoners van de gemeente en anderen. Het voorkeursrecht ondersteunt de ontwikkeling door prijsopdrijving (al dan niet door grondspeculatie) en versnippering/verkaveling te voorkomen. Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente grip op de eigendomsverhoudingen in het gebied en kan zij sturing geven aan de beoogde ontwikkeling.

Coalitieakkoord 2022-2026

RECREATIE & TOERISME

De gemeente heeft verschillende locaties waar openbaar natuurlijk zwemwater mogelijk is. Wij willen dit handhaven en de kwaliteit van recreatieve mogelijkheden vergroten. We willen onderzoeken of het haalbaar is om de Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

ONDERBOUWING Beslispunt 1 is het kennisnemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college
Zie toelichting onder 2.

Beslispunt 2 is het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden op de Ursemmerhof

De Ursemmerplas wordt sinds een aantal jaren niet meer zo intensief gebruikt als voorheen. Er bevindt zich een gedateerde camping die aan vernieuwing toe is. De sanitaire voorzieningen zijn (gedeeltelijk) afgesloten c.q. gesloopt en het aantal voorzieningen is de

afgelopen jaren afgenomen. Kortom: de camping bevindt zich in slechte staat en er wordt weinig gebruik gemaakt van de - beperkte - voorzieningen. De gemeente wil de Ursemmerhof revitaliseren zodat er weer actief gebruik van kan en zal worden gemaakt. De gemeente beoogt de Ursemmerhof te ontwikkelen naar een vernieuwd en aantrekkelijk recreatiegebied met bijbehorende voorzieningen en goed onderhoud daarvan. Zij beoogt daarmee ook dat de (openbaar toegankelijke) Ursemmerplas weer (intensiever) recreatief wordt gebruikt, met bijbehorende voorzieningen en (beter) onderhoud en beheer daarvan, zoals van het bijbehorende strand en de ligweide.

De gemeente heeft uit de brochure 'Duurzaam investeren in Bungalows, Watervilla's en Beachvilla's bij natuur, water en duinen' (bijlage 6) begrepen dat er plannen zijn of waren om de voormalige camping te ontwikkelen naar een modern recreatiepark met recreatieverblijven. In de maanden april tot en met juli 2024 zijn er diverse koopovereenkomsten en addenda gesloten met een beoogde koper: The Residence Enschede B.V. Bij brief van 29 augustus 2024 zijn de koopovereenkomsten door The Residence Enschede B.V. echter ontbonden. Het is de gemeente niet bekend of er andere potentiële gegadigden zijn voor de Ursemmerhof en of die dezelfde ontwikkeling daarvan voor ogen hebben. Er is derhalve geen zekerheid dat de door de gemeente (en door de eigenaar) beoogde ontwikkeling (binnen afzienbare termijn) zal worden gerealiseerd. Met vestiging van het voorkeursrecht wordt beoogd dat de gemeente meer grip krijgt op spoedige realisatie van voornoemde ontwikkeling. Het voorkeursrecht voorkomt dat derde partijen zich een eigendomspositie in het gebied verschaffen, waardoor de beoogde ontwikkelingen kunnen worden verstoord. Met de vestiging van het voorkeursrecht wil de gemeente verkaveling/versnippering, alsmede prijsopdrijving (al dan niet door grondspeculatie) voorkomen.

Kortom, het (be)vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht is in het algemeen belang, omdat het voorkeursrecht kan bijdragen aan spoedige ontwikkeling van de Ursemmerhof tot een aantrekkelijk recreatiegebied.

Beslispunt 3 is het vaststellen dat de raad niet eerder een voorkeursrecht heeft gevestigd op de betrokken percelen

Dit is van belang gelet op artikel 9.3. Omgevingswet. Dit artikel bepaalt dat op een onroerende zaak niet binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd op dezelfde grondslag.

Beslispunt 4 en 5 zien op de verplichte bekendmaking en inwerkingtreding van het besluit

Dit ziet op de bij wet (de Omgevingswet, de Awb en de Bekendmakingswet) voorgeschreven wijze van bekendmaking en inwerkingtreding van het besluit. De beschikking wordt op grond van artikel 3:41 van de Awb bekendgemaakt door (aangetekende) toezending of uitreiking aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Daarnaast wordt de voorkeursrechtbeschikking ter inzage gelegd binnen de gemeente waar de betrokken percelen liggen. Van die terinzagelegging wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (het gemeenteblad). De terinzagelegging geschiedt zowel fysiek (op het gemeentehuis) als digitaal via www.officielebekendmakingen.nl. De voorkeursrechtbeschikking kan niet eerder worden ingeschreven dan nadat deze is

bekendgemaakt. Vanaf het moment van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, treedt de voorkeursrechtbeschikking in werking.

KANTTEKENINGEN 1.1 Het vestigen van een voorkeursrecht is niet in het belang van de grondeigenaar en zakelijk gerechtigden

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de grondeigenaar en eventuele beperkt gerechtigden. Deze dienen, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente in de gelegenheid te stellen om de (rechten op de) betrokken percelen te kopen, behoudens een aantal uitzonderingen die limitatief zijn opgesomd in de artikelen 9.8. tot en met 9.10. van de Omgevingswet.

Indien het algemeen belang, dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar of beperkt gerechtigde, wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. Hierbij is meegewogen dat de wetgever bij vaststelling van de Omgevingswet al rekening heeft gehouden met die belangen. Zo is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming, worden bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs. De gemeente kan de eigenaar of zakelijk gerechtigde in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan. De eigenaar of zakelijk gerechtigde beslist zelf of hij de betrokken percelen wil verkopen.

1.2 Overschrijding van termijnen leidt ertoe dat kan worden vervreemd aan (een) derde(n)

Alle termijnen die zijn genoemd in hoofdstuk 9 Omgevingswet zijn zonder uitzondering fatale termijnen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de termijn die is verbonden aan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gemeente dient binnen zes weken na ontvangst van de uitnodiging te laten weten of zij bereid is op het aanbod in te gaan (artikel 9.13. Omgevingswet). Daarna kunnen partijen in onderhandeling treden. Gaat de gemeente niet op het aanbod in, of reageert zij daarop niet of te laat, dan is de eigenaar of beperkt gerechtigde gedurende drie jaar vrij om zijn/haar recht aan een willekeurige derde te vervreemden.

Ook de termijn die is verbonden aan een verzoek van de eigenaar of beperkt gerechtigde aan de gemeente om een prijsvaststellingsprocedure te volgen voor de bevoegde rechtbank is een fatale termijn (artikel 9.17. Omgevingswet). Onder meer indien de gemeente niet tijdig (binnen vier weken) een verzoek bij de rechtbank heeft ingediend om een oordeel over de prijs te geven, heeft dat als gevolg dat de eigenaar of beperkt gerechtigde (de rechten op) de percelen gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

1.3 De benodigde middelen voor aankoop grond zijn nog niet geborgd

De gemeente spreekt met het vestigen van het voorkeursrecht de intentie uit om de percelen, waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd, te kopen. In de gemeentelijk begroting is nog geen rekening gehouden met deze investering en bijbehorende rentelasten. Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben over de aankoopprijs, of de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank is doorlopen, zal de gemeenteraad moeten instemmen met de benodigde middelen. In dat geval kan namelijk sprake zijn van een aankoopverplichting. Onder

bijzondere omstandigheden kan daarvan al eerder sprake zijn nadat een beginselbesluit tot aankoop is genomen/is ingegaan op het aanbod om in onderhandeling te treden.

1.4 De gemeente heeft niet zelf in de hand op welk moment zij tot actie moet overgaan

Een voorkeursrecht kan de gemeente dwingen tot actie op een moment dat deze niet uitkomt. Als een rechthebbende zijn (eigendoms)recht aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten (zie tevens de toelichting omtrent de financiële aspecten van dit voorstel).

1.5 Er moet tijdig een omgevingsvisie, -programma of omgevingsplan worden opgesteld

Zonder het opstellen van een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan vervalt het door de raad gevestigde voorkeursrecht na het verstrijken van de termijn van drie jaar vanaf inwerkingtreding, tenzij voor het verstrijken van die termijn een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan wordt vastgesteld waarin de ontwikkeling van het gebied nader wordt vormgegeven.

FINANCIËN De kosten voor extern advies, publicatie en inschrijving worden gedekt uit het budget Rechtsbescherming.

Voorts is het navolgende van belang:

Indien de gemeente externe adviseurs inschakelt voor de behandeling van eventuele bezwaren en beroepen en juridische bijstand inschakelt in een mogelijke gerechtelijke procedure tegen de vestiging van het voorkeursrecht, komen die kosten vanzelfsprekend voor rekening van de gemeente. Op voorhand is niet met zekerheid te zeggen of deze kosten zullen worden gemaakt.

In het geval van voorgenomen verkoop dient de eigenaar of beperkt gerechtigde de betreffende percelen en/of beperkte rechten eerst aan de gemeente aan te bieden. Na aanbieding van een onroerende zaak aan de gemeente, is de gemeente niet verplicht de betreffende percelen en/of beperkte rechten aan te kopen. Op het moment van aanbieding kan het college een afweging maken wél of niet in onderhandeling te treden met de eigenaar of beperkt gerechtigde. Het college neemt binnen zes weken na het aanbod van de eigenaar of beperkt gerechtigde een beginselbesluit.

Indien wordt besloten in onderhandeling te treden met de aanbieder van de percelen en/of beperkte rechten, kan de eigenaar of beperkt gerechtigde het college verzoeken om de prijs vast te laten stellen door de rechter. In dat geval is het college verplicht de rechter te verzoeken een prijsoordeel te geven. Na de beschikking door de rechtbank, waarin het prijsoordeel is gegeven, is de gemeente verplicht om de percelen tegen die prijs te kopen. Dit geldt alleen in het geval de vervreemder van de gemeente verlangt dat de gemeente de betreffende grond koopt tegen de vastgestelde prijs. Deze prijs is door de rechter vastgesteld, maar komt tot stand na advisering door één of meerdere deskundigen die door de rechtbank zijn verzocht een advies over de prijs uit te brengen. Deze deskundigen krijgen de opdracht om de prijs vast te stellen. Hiermee wordt een prijs bepaald waarbij uit wordt gegaan van een overeenkomst die tot stand is gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de eigenaar of beperkt gerechtigde als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk koper.

DUURZAAMHEID N.v.t.

ALTERNATIEVE
MOGELIJKHEDEN Er zijn geen alternatieve mogelijkheden.

PACT VAN
WESTFRIESLAND Het voorkeursrecht ondersteunt de ontwikkeling van de gronden op de Ursemmerhof tot een aantrekkelijk recreatiegebied. Dit is in overeenstemming met de ambitie omtrent Vrije Tijd uit het Pact van Westfriesland. Door de ontwikkeling worden de recreatiemogelijkheden bij de Ursemmerplas van betere kwaliteit en worden de recreatiemogelijkheden uitgebreid. Dit is gunstig voor inwoners van de gemeente Koggenland en kan daarnaast bezoekers en daarmee bestedingen aantrekken.

COMMUNICATIE *Bekendmaking en terinzagelegging*
De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending aan de eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden per aangetekende post. De voorkeursrechtbeschikking moet binnen 4 dagen na de bekendmaking ter inschrijving worden aangeboden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De voorkeursrechtbeschikking met bijbehorende stukken wordt gedurende de bezwaartermijn op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Daarnaast zijn de stukken digitaal in te zien via www.officielebekendmakingen.nl. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in het elektronisch Gemeentebblad (eveneens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl). In de bijlage zijn de publicatietekst en conceptbrief opgenomen.

Zienswijzen

Belanghebbenden, zijnde de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betrokken percelen, hebben de gelegenheid gekregen om schriftelijk en/of mondeling gedurende zes weken zienswijzen in te dienen (van 21 november 2024 tot en met 2 januari 2025). Indien er zienswijzen zijn, moeten deze bij de raad naar voren worden gebracht in het kader van het onderhavige voorgenomen raadsbesluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op de aangewezen percelen op grond van artikel 9.1. lid 1 onder c Omgevingswet.

Er zijn gedurende de zienswijzetermijn [geen/aantal] zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben [wel/niet] tot aanpassing van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking geleid. [Indien zienswijzen zijn ingediend; hier aangegeven dat en waarom die zienswijzen niet in de weg staan of leiden tot aanpassing van het (voorgenomen) besluit.]

VERVOLG De voorkeursrechtbeschikking dient binnen vier dagen na bekendmaking ingeschreven te worden in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf het moment van inschrijving geldt het door de raad gevestigde voorkeursrecht.

Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na het ingaan daarvan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, toegedacht is in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. Het is de bedoeling om voor deze locatie eerst een omgevingsvisie vast te stellen en daarna een omgevingsplan. Indien de raad een voorkeursrechtbeschikking neemt, dan moet binnen drie jaar na het ingaan daarvan door de gemeenteraad een omgevingsvisie of een programma zijn vastgesteld, waarin de functie is toegedacht waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. In dat geval loopt het voorkeursrecht nog maximaal drie jaar door. Vervolgens dient een (wijziging van het) omgevingsplan te

worden vastgesteld waarin de beoogde functie is toegedeeld. Op basis van het omgevingsplan blijft het voorkeursrecht nog maximaal vijf jaar van kracht, met een mogelijkheid van verlenging met nogmaals vijf jaar. Het is ook mogelijk om de omgevingsvisie over te slaan en direct een omgevingsplan vast te stellen.

Als een opvolgend besluit wordt genomen dan geldt vanaf dat moment de bijbehorende geldigheidsduur, ook als de vorige periode nog niet voltooid was. De raad hoeft het voorkeursrecht maar één keer te vestigen. Daarna loopt het automatisch door op basis van de nieuwe grondslag. Een nieuwe beschikking is niet nodig (behoudens voor de verlenging met vijf jaar nadat een omgevingsplan is vastgesteld).

- BIJLAGEN
1. Voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 19 november 2024
 2. Lijst van betrokken percelen (perceellijst)
 3. Kaart van betrokken percelen (grondtekening)
 4. Publicatietekst
 5. Concept brief aan rechthebbenden met bijlage (zakelijke beschrijving)

Datum college: 19 november 2024

Burgemeester en wethouders van Koggenland