

Informatiebijeenkomst Wet Voorkeursrecht Gemeente



Perceeleigenaren en rechtmatig gebruikers
in het gebied Hoogwoud-Oost

31 augustus 2022



Agenda

1. Ambities
2. Realisering ambities: wat is nodig?
3. Kenmerken gebied
4. Ontwikkelingen in het gebied
5. Waarom WVG?
6. Wat is WVG?
7. Bezwaren en zienswijzen
8. Vervolg

1. Ambities

- Versnellen woningbouw
- Verkeersoplossing Herenweg en Middelweg
- Behoud landschap, natuur, erfgoed
- Realiseren energieopwekking
- Ontwikkeling De Veken 4.

2. Realisering ambities: Wat is hiervoor nodig?

gemeente



opmeer

1. Omgevingsvisie

- Start participatietraject in september
- Visie vaststellen in voorjaar 2023

2. Omgevingsplan

- Geeft invulling aan omgevingsvisie
- Plan vaststellen eerste helft 2024

3. Regie voeren

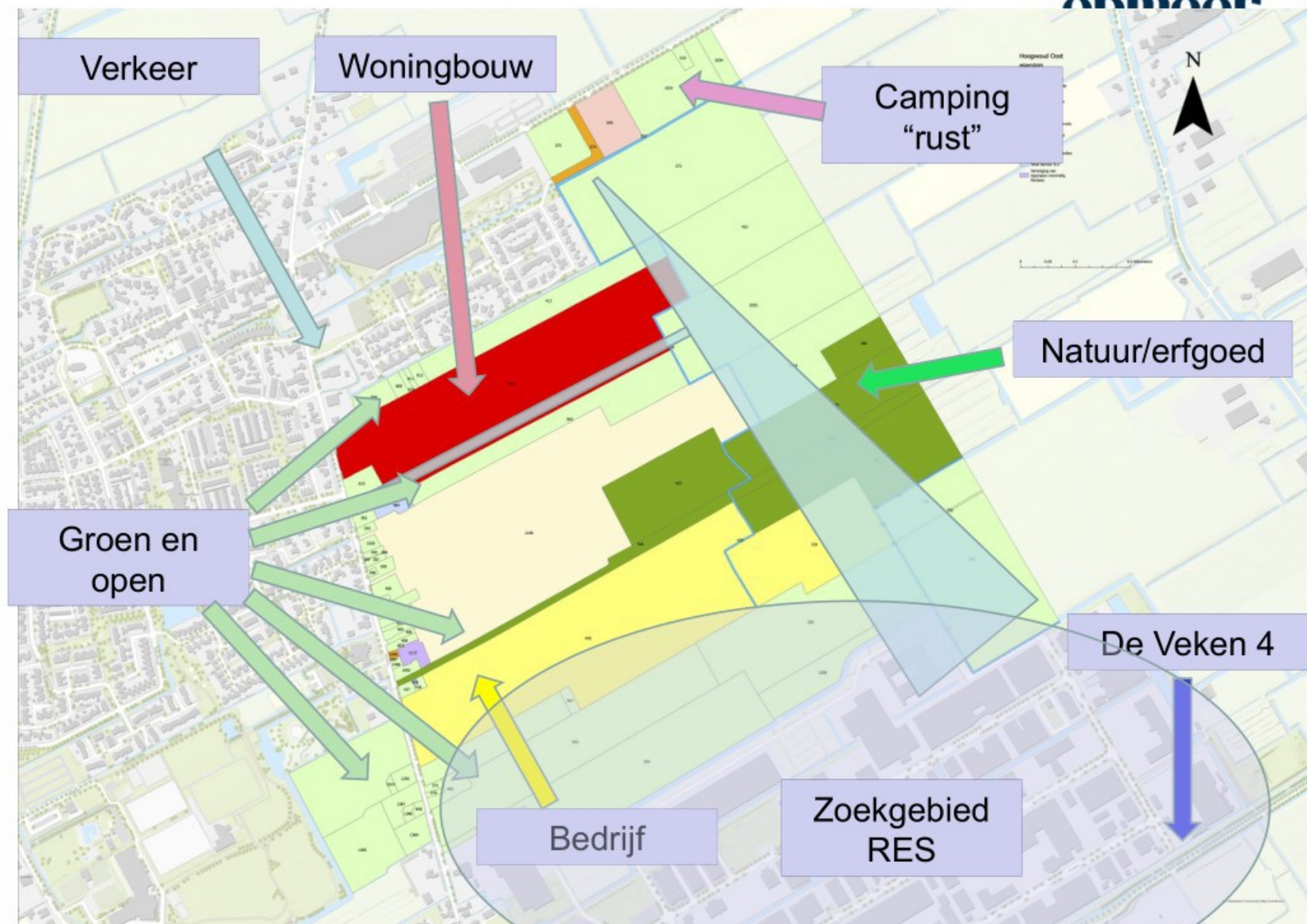
- Sturen op basis van visie en plan
- Ontwikkelingen stimuleren, beoordelen en toetsen.

3. Kenmerken gebied



gemeente

Amboor



4. Ontwikkelingen gebied Hoogwoud-Oost



- Aankoop grond (ca. 10 ha) in Hoogwoud-Oost voor woningbouw
- Groeiambities De Boet
- Ontwikkeling De Veken 4
- Grondkopers voor zonneweiden.

5. Waarom WVG?

- Start visieontwikkeling in september
 - Vestigt aandacht op het gebied
- Visie en plan realiseerbaar maken
- Regie op ontwikkelingen
 - Tegengaan ongewenste ontwikkelingen
 - Ongewenste grondaankoop voorkomen
- Voorafgaand: vestiging WVG.

6. Wat is WVG?

- Gemeente krijgt eerste recht van koop van percelen
- Uitzondering; bijvoorbeeld de verkoop aan eigen kind
- Geen verplichting tot verkoop!

6. Procedure Verkoop

- Laten weten aan gemeente dat bereidheid bestaat om de percelen aan de gemeente te verkopen
- Reactietermijn gemeente: 6 weken
- Geen reactie gemeente = drie jaar vrij om te verkopen.

6. Procedure Verkoop

Als gemeente wil aankopen:

- Onderhandeling over marktconforme prijs en andere voorwaarden
- Indien geen overeenstemming; brief sturen aan gemeente dat deskundigen de prijs moeten vaststellen
- Verzoekschriftprocedure bij de rechtbank waarbij deskundigen en de rechter de prijs vaststellen
- Gemeente moet voor deze prijs aankopen. Grondeigenaar staat het vrij om niet te verkopen. Voorkeursrecht blijft dan gelden.

6. Hoe lang duurt de WVG?

Collegebesluit vestiging WVG

- maximaal 3 maanden
- Recht kan gevestigd worden als gebiedsontwikkelingen te voorzien zijn
- Besluit 12 juli tot 12 oktober

6. Hoe lang duurt de WVG?

Raadsbesluit bekrachtigt WVG:

- Besluit op 29 september
- Vaststellen visie of plan binnen 3 jaar
- Na vaststellen visie binnen 3 jaar plan vaststellen
- Na vaststellen bestemmingsplan 10 jaar/ na vaststellen omgevingsplan 5 + 5 jaar

6. Hoe lang duurt de WVG?

Na vaststelling visie en/of plan:

- Recht blijft gehandhaafd op percelen
- Recht vervalt op (een aantal) percelen
- College besluit perceel niet te kopen: vrij om perceel te verkopen gedurende 3 jaar

Geen verplichting tot het aanbieden voor verkoop van een perceel!

7. Bezwaar en zienswijzen

Collegebesluit vestiging WVG

- Zienswijze vooraf niet mogelijk:
 - Immers als voornemen bekend is gaat doel van WVG verloren.
- Tot 25 augustus schriftelijk bezwaar
- Als gemeenteraad WVG bekrachtigt (29 september)
 - Bezwaar tegen collegebesluit gaat dan door als bezwaar tegen besluit gemeenteraad;
 - Bezwaar wordt ook behandeld als zienswijze voor de gemeenteraad voorafgaand aan de besluitvorming.

7. Bezwaar en zienswijzen

Gemeenteraad handhaaft de WVG

- Zienswijze voorafgaand aan besluitvorming indienen:
 - was: vóór 10 augustus
 - Is: verlengd tot 5 september 12:00 uur
- Als gemeenteraad WVG handhaaft kan hiertegen schriftelijk bezwaar ingediend worden in de reguliere bezwaartermijn van 6 weken.
- Bezwaren tegen het collegebesluit worden behandeld als een zienswijze en als bezwaar tegen het besluit van de gemeenteraad.

7. Bezwaar en zienswijzen

Behandeling bezwaren

- Onafhankelijke commissie hoort bezwaarmakers tegen collegebesluit en brengt advies uit;
- Als gemeenteraad besluit genomen heeft vervalt het collegebesluit:
 - Besluit wordt genomen door de gemeenteraad;
 - Daarom hoort en adviseert de bezwarencommissie na het gemeenteraadbesluit op 29 september.

8. Bezwaren procedure

Overval

- WVG besluit is alleen effectief zonder voorafgaande mededelingen

Wijze van communiceren

- Alle grondeigenaren persoonlijk een brief
- Bellen voor informatie
- Een informatieavond n.a.v. reacties

Termijn voor bezwaar en/of zienswijze te kort

- Wettelijk bepaalde termijn bezwaar
- Periode zienswijze verlengd tot 5 september

Handelen zonder visie

- Omdat een visie wordt gemaakt is de WVG vooraf noodzakelijk om hem te realiseren.

8. Bezwaren procedure

Geen vrije verkoop meer mogelijk

- Beperking dat eerst aan gemeente moet worden aangeboden
- Bij collegebesluit om niet te kopen is men vrij om te verkopen aan iedereen

Verkoopprijs is minder

- Verkoopprijs dient marktconform te zijn
- WVG ook bedoeld om prijsopdrijving tegen te gaan bij realiseren van de omgevingsvisie
- Als gemeente niet koopt kan men gedurende drie jaar aan derden tegen iedere prijs verkopen

Is er verplichte verkoop?

- Geen verplichting tot verkoop
- Bij gewenste verkoop eerst aan de gemeente aanbieden

8. Bezwaren procedure

Waarom WVG ook op huizen?

- Op sommige plekken zijn huis en perceel één geheel
- Ruimte voor realisatie omgevingsvisie, waaronder het treffen van verkeersmaatregelen

Wat heeft men aan kleine percelen

- Ook kleine percelen kunnen onderdeel zijn van een in te richten gebied volgens de omgevingsvisie

9. Vervolg

Opstellen van een omgevingsvisie

Dat biedt kansen

- Woningbouw
- Verkeeroplossingen
- Groen, natuur, erfgoed
- Energieopwekking

Doe, denk en beoordeel mee

Ophalen van wensen, ideeën en voorwaarden start.

Hoe: dat hoort u van BRO, Moveres en Smarticipatie

Vragen en opmerkingen?