

Van: Herman ter Veen <[redacted]@opmeer.nl>

Verzonden: 15-02-2024 13:20

Aan: [redacted] <[redacted]@sense-events.nl>

Onderwerp: 240215 FW: Technische vragen Gemeentebelangen / HWO

Met vriendelijke groet,

Herman ter Veen

Wethouder

Gemeente Opmeer

Klaproos 1, 1716 VS Opmeer | Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek | Telefoon 0226 - 363 333

Bezoek www.opmeer.nl en volg ons op [Facebook](#) en [LinkedIn](#)

Van: [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

Verzonden: woensdag 14 februari 2024 19:27

Aan: Herman ter Veen <[redacted]@opmeer.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@opmeer.nl>

Onderwerp: Technische vragen Gemeentebelangen / HWO

Hallo Herman,

Zoals afgesproken hierbij de concept antwoorden op de technische vragen van Gemeentebelangen (zie 1^e bijlage) inzake HWO n.a.v. rapportage aanjaagteam.

Heel graag je reactie. Ik moet de antwoorden donderdag voor 15.00 uur inleveren bij Marc ...

1. Hoe zijn de eigenaren in het gebied waarop WVG rust geïnformeerd door het college over de vertraging in de planning over de totstandkoming van de gebiedsvisie?

a. Zo nee, waarom niet en gaat dat nog gebeuren?

De eigenaren in het gebied zijn niet geïnformeerd over de vertraging van de totstandkoming van de gebiedsvisie.

In de raadsinformatiebrief dd. 16/07/22 (zie 2^e bijlage) staat vermeld dat de gemeente binnen 3 jaar na het raadsbesluit een structuurvisie (gebiedsvisie) of bestemmingsplan voor dit gebied moet vaststellen. In de brief dd. 03/10/22 (zie 3^e bijlage) naar de eigenaren van de betrokken percelen staat geen planning of datum genoemd.

In de derde rapportage van het 'Aanjaagteam Versnellen Woningbouw' is de planning t.a.v. de gebiedsvisie Hoogwoud inderdaad aangepast.

Aanvankelijk zijn wij uitgegaan dat het haalbaar moest zijn om de gebiedsvisie in 2023 te voltooien, maar vanwege enerzijds een plotseling vertrekkende gebiedsontwikkelaar (eind november 2023), het werven van een nieuwe gebiedsontwikkelaar (december 2023), de vragen van de ARO naar bijvoorbeeld onderzoek van een aantal verkeersscenario's en nog uit te voeren ecologisch onderzoek is er vertraging opgetreden in de totstandkoming van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost.

Wij zullen de komende week de informatie m.b.t. de gebiedsvisie en de planning ervan actualiseren op de gemeentelijke website.

b. Zo ja op welke wijze en wanneer heeft dat plaatsgevonden? -

2. Verwacht het college dat deze planning nu wel gehaald gaat worden?

Vooralsnog is dit een realistische planning, maar e.e.a. hangt mede af van de reactie van de provincie.

Heeft de uitspraak van de Raad van State over De Veken 4 invloed op de planning van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost?

Nee, de uitspraak van de Raad van State heeft geen invloed op de planning van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost.

Heel graag je reactie Herman.

Met vriendelijke groet, [redacted] (06-[redacted])

[redacted]
[redacted]

Gemeente Opmeer

Klaproos 1, 1716 VS Opmeer | Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek | Telefoon 0226 - 363 333

Bezoek www.opmeer.nl en volg ons op [Facebook](#) en [LinkedIn](#)



Vragen voor het vragenkwartier van 15 februari 2024 naar aanleiding van derde kwartaalrapportage aanjagen woningbouw

Op 29 september 2022 hebben we als gemeenteraad de Wet Voorkeursrecht Gemeente opgelegd op percelen en vastgoed in of grenzend aan de nieuw te bouwen wijk Hoogwoud-Oost. Dit heeft veel onrust veroorzaakt bij eigenaren. Als gemeenteraad is dit dan ook een zwaar middel waar wij een weloverwogen besluit over hebben genomen.

Unaniem is op die avond een motie aangenomen die behelst dat het voorkeursrecht herzien gaat worden als er een gebiedsvisie is vastgesteld. Na die tijd blijft het stil, geen ontwerp gebiedsvisie maar wel zien we grote uitgaven voor de ontwikkeling in de kwartaalrapportages. De derde kwartaalrapportage 2023 is dinsdag in het bezit van de gemeenteraad, daarin staat dat de behandeling van de gebiedsvisie na de zomer van 2024 zal plaatsvinden en niet in het eerste kwartaal van 2024 zoals gemeld in eerdere bestuurlijke planningen.

In deze derde kwartaalrapportage van het aanjaagteam wordt beschreven het volgende tijdspad; college 2e kwartaal ontwerp visie, raad 3^e kwartaal en opheffen, geheel of gedeeltelijk, WVG na vaststelling gebiedsvisie.

1. Hoe zijn de eigenaren in het gebied waarop WVG rust geïnformeerd door het college over de vertraging in de planning over de totstandkoming van de gebiedsvisie?
 - a. Zo nee, waarom niet en gaat dat nog gebeuren?
 - b. Zo ja op welke wijze en wanneer heeft dat plaatsgevonden?
2. Verwacht het college dat deze planning nu wel gehaald gaat worden? Heeft de uitspraak van de Raad van State over De Veken 4 invloed op de planning van de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost?

De fractie van Gemeentebelangen

RAADSINFORMATIEBRIEF

Postregistratienummer	22.0011186
------------------------------	------------

Opmeer, d.d.: 16 juli 2022

Onderwerp

Raadsinformatiebrief over: vestigen voorkeursrecht gebied Hoogwoud-Oost

Inleiding

Op 12 juli 2022 heeft het college besloten om op de gronden die gelegen zijn tussen de woonwijk Hoogwoud-Oost en het bedrijventerrein De Veken de Wet Voorkeursrecht gemeenten (WVG) te laten vestigen. Het voorkeursrecht dat op alle percelen binnen dit gebied (zie bijlage) is gevestigd, is met ingang van 15 juli 2022 van kracht geworden.

Kernboodschap

Op 12 juli 2022 heeft het college besloten om op de gronden die gelegen zijn tussen de woonwijk Hoogwoud-Oost en het bedrijventerrein De Veken de Wet Voorkeursrecht gemeenten (WVG) te laten vestigen. Het voorkeursrecht is met ingang van 15 juli 2022 van kracht geworden. Ons doel is om de regie te nemen in een duurzame ontwikkeling van dit gebied door samenhang te brengen in de woningbouwplannen, het oplossen van verkeersknelpunten en ruimte voor recreatie en natuur. De gemeente wil met het toepassen van het voorkeursrecht de woningbouw versnellen en een oplossing realiseren voor de verkeersdruk in Hoogwoud, in samenhang met recreatiemogelijkheden en natuurontwikkeling. We geven daarmee invulling aan de ambities in het coalitieprogramma voor dit gebied.

Wat betekent het voorkeursrecht (WVG)?

Met de WVG dienen grondeigenaren bij gewenste verkoop de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Als de gemeente de grond aankoopt is dat voor een marktconforme prijs. De grondeigenaar is echter niet verplicht om zijn grond te koop aan te bieden. Ondernemers die in dit gebied werken, worden door het vestigen van het voorkeursrecht niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Binnen 3 maanden moet de gemeenteraad het voorkeursrecht bekrachtigen. Na dit raadsbesluit moet de gemeente binnen 3 jaar een structuurvisie (gebiedsvisie) of bestemmingsplan voor dit gebied vaststellen, waarna het voorkeursrecht 10 jaar gevestigd blijft.

Gebiedsvisie : de ambitie voor de ontwikkeling van het gebied Hoogwoud-Oost

Om het gebied te ontwikkelen wordt een gebiedsvisie opgesteld. Daarbij worden de inwoners, ondernemers en de betrokken landeigenaren betrokken. In de gebiedsvisie is de ambitie vastgelegd. Onderdeel van de visie is een oplossingsscenario voor de verkeersveiligheid en -doorstroming. Het opstellen start in september met een participatietraject. In 2023 wordt de gebiedsvisie aan de gemeenteraad van Opmeer aangeboden om vast te stellen. Met de visie kunnen we een ontwikkelingsrichting voor dit gebied bepalen en samenhang brengen tussen woningbouw,

verkeersontsluiting, natuur en recreatie. Door de toepassing van het voorkeursrecht neemt de gemeente de regie om de gebiedsvisie daadwerkelijk te realiseren.

In bijlage 2 is een presentatie opgenomen waarin de aanleiding voor het vestigen van het voorkeursrecht, de werking van de WVG en de (vervolg)processtappen staan vermeld.

Inspraak en besluitvorming

Voor inspraak door belanghebbenden en de belangafweging door gemeenteraad zijn de volgende stappen voor het WVG-proces van belang.

Ter inzagelegging

Om te voldoen aan artikel 7 WVG ligt het collegebesluit met ingang van 14 juli 2022 tijdens kantooruren ter inzage op het gemeentehuis te Opmeer samen met het voorstel aan de gemeenteraad en verdere bijbehorende bijlagen, zijnde de kadastrale kaart met aangewezen percelen waarbij op de kadastrale kaart eveneens is vermeld de aan de percelen toegedachte bestemming en een lijst met daarop de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte evenals de namen van de eigenaren en de rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten en overige relevante gegevens.

Zienswijzen

De gemeenteraad dient binnen drie maanden na de vestiging van het voorkeursrecht een besluit tot aanwijzing van de gronden op basis van artikel 5 WVG te nemen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de gemeenteraad te nemen besluit tot aanwijzing van gronden worden belanghebbenden gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van vier weken (ingaaende 15 juli 2022) derhalve uiterlijk 11 augustus 2022 schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het voorgenomen Raadsbesluit naar voren te brengen.

Bezwaar

Naast het indienen van zienswijze bij de gemeenteraad kunnen belanghebbenden ook rechtstreeks bezwaar maken tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot aanwijzing van gronden op basis van het bepaalde in artikel 6 Wvg. Op grond van de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken ingaande de dag nadat dit besluit bekend is gemaakt in de Staatscourant bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer tegen voormeld besluit een bezwaarschrift indienen.

Indien belanghebbenden ervoor kiezen om bezwaar te maken tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, dan wordt het bezwaar op grond van artikel 6 lid 3 Wvg mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad op basis van artikel 3, 4 of 5 Wvg.

Consequenties / Risicofactoren

Ingevolge artikel 6 van de WVG vervalt het voorkeursrecht indien de betreffende stappen niet binnen de wettelijke termijn wordt genomen.

Communicatie

De grondeigenaren en rechthebbenden van de betreffende percelen zijn inmiddels bij aangetekende brief of mondeling geïnformeerd over het gevestigde voorkeursrecht. Ook zal een persbericht over het gevestigde voorkeursrecht in het gebied Hoogwoud-Oost uitgaan.

Met de toezending van deze raadsinformatiebrief wordt uw raad geïnformeerd over het genomen besluit en de vervolgstappen om het voorkeursrecht van kracht te laten worden en houden.

Voorafgaand aan de besluitvorming in de raadsvergadering van 29 september 2022, zal in de beeldvormende bijeenkomst op donderdag 1 september 2022 een nadere toelichting op het proces en de voorgestelde besluitvorming worden gegeven.

Extra informatie

Voor achtergrondinformatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met  , sectorhoofd Grondgebiedzaken a.i.

Met vriendelijke groet,



M.A.S. Winder
Gemeentesecretaris



G.J. van den Hengel
Burgemeester

Bijlagen

- Gebiedskaart WVG Hoogwoud-Oost.
- Presentatie "Vestiging voorkeursrecht Hoogwoud-Oost"

[illegible]



Vestiging voorkeursrecht Hoogwoud-Oost

Aanleiding

- Raadsbesluit 17 februari: opdracht aan college verwerven en ontwikkelen grond, en aangaan SOK met ontwikkelaars
- RIB (9 juni): collegebesluit SOK -> contract: 30 juni
- Collegebesluit (31 mei) opstellen gebiedsvisie Hoogwoud-Oost -> start na zomervakantie
- Regie op ruimtelijke ontwikkeling gebied, o.a. woningen, leefkwaliteit en verkeersknelpunten
- Risico prijsopdrijving projectontwikkelaars.

Wet voorkeursrecht gemeente (WVG)

Collegebesluit

- Aanwijzing college (artikel 6 WVG) voorkeursrecht
- Publiceren
- Brieven aan betrokken grondeigenaren

Raadsbesluit

- bekrachtiging collegebesluit binnen 3 maanden na collegebesluit bekrachtiging raad (vervalt ingevolge artikel 6 WVG)

Visie of plan

- Binnen 3 jaar moet een Structuur- of omgevingsvisie of bestemmings-/omgevingsplan of inpassingsplan zijn opgesteld (art. 5 WVG)

Bestemmings- of omgevingsplan: voorkeursrecht 10 jaar (Wro) of 2 x 5 jaar (OW) geldig

Processtappen

- Collegebesluit op 12 juli 2022
 - Publicatie [gemeentebld](#) 14 juli 2022
 - Aangetekende brief: verzonden 14 juli 2022
 - Persoonlijk informeren 15 juli 2022
 - Registratie kadaster (Wkbp): 15 juli 2022
- [Raadsbesluit](#): uiterlijk 29 september 2022
- Vaststelling bestemmings- of omgevingsplan vóór 29 september 2025.

Gebied voorkeursrecht



The map displays a residential area with a large green polygon highlighting a specific zone. The highlighted area is divided into several sub-sections of different colors (green, yellow, orange, red). The map includes a legend, a north arrow, and a scale bar. The highlighted area is divided into several sub-sections of different colors (green, yellow, orange, red). The map shows streets, buildings, and green spaces.



Vragen en
opmerkingen?

«GESLACHT_E1» «NAAM_1» en «GESLACHT_E2» «NAAM_2»

«Adresregel_1»

«Adresregel_2»

Ons kenmerk	22.0015758
Zaaknummer	Z22002748
Datum	3 oktober 2022
Afdeling	Ruimte en Ondernemen

Aangetekend verzenden

Onderwerp: Raadsbesluit Wet voorkeursrecht gemeente Hoogwoud-Oost e.o.

Geachte <aanhef>,

In onze brief van 14 juli 2022 hebben wij u geïnformeerd over ons besluit van 12 juli 2022 tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). In deze brief hebben wij beschreven wat het gevestigde voorkeursrecht voor u inhoudt. Het voorkeursrecht ingesteld door ons college geldt voor maximaal drie maanden en kan worden verlengd indien de gemeenteraad binnen deze periode een besluit neemt tot bestendigen van dit voorkeursrecht.

De raad van de gemeente Opmeer heeft bij raadsbesluit van 29 september 2022, gronden aangewezen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Uit de kadastrale registers blijkt dat u rechthebbende bent tot een deel van de aangewezen gronden.

De wettelijke grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht door de raad is artikel 5 van de Wvg. Artikel 5 Wvg voorziet erin dat gronden door de raad kunnen worden aangewezen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie als een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming of sprake is van intensivering van het gebruik van de huidige bestemming.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied Hoogwoud Oost e.o naar woningbouw en aanverwante bestemmingen en/of een meer intensieve woonbestemming, groen, water, recreatie, en verkeer. Aan de aan te wijzen gronden wordt woningbouw en aanverwante bestemmingen, groen, water, recreatie, en verkeer toegedacht. De huidige structuurvisie bevat geen duidelijke aanwijzing voor een woningbouwbestemming terwijl de beoogde ontwikkeling daarmee evenmin in strijd is. Om die reden is gekozen voor een aanwijzing op grond van artikel 5 Wvg.

Om deze toegedachte bestemming zeker te stellen kan de Gemeente het instrument van de Wvg toepassen. De gemeente kan dan een regisserende rol spelen, en anticiperen en preventief acteren op eventuele grondtransacties in het gebied.

Duur en inwerkingtreding

Het besluit tot aanwijzing van de gemeenteraad treedt in werking op 4 oktober 2022. Het besluit van de gemeenteraad vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening of zoveel eerder als dat een structuurvisie is vastgesteld. Door middel van het vaststellen van een structuur- / omgevingsvisie (en vervolgens een omgevingsplan) kan de aanwijzing weer worden verlengd.

Bestendiging voorlopig voorkeursrecht

Zodra het raadsbesluit in werking is getreden, is ons besluit van 12 juli 2022 van rechtswege vervallen. Feitelijk betekent dit dat het voorkeursrecht is voortgezet. De rechtsgevolgen van het voorkeursrecht zijn ook dezelfde als vermeld in onze brief van 14 juli 2022. Kortheidshalve verwijzen wij naar deze brief. Onderstaand ontvangt u nog een korte toelichting.

Bezwaar en/of zienswijze <alleen als dit is ingediend opnemen>

U heeft bezwaar gemaakt en/of een zienswijze ingediend tegen het voorlopig voorkeursrecht en/of de voorgenomen vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad. In de nota van zienswijzen is een reactie gegeven op uw zienswijze. De nota van zienswijzen kunt u raadplegen via: <https://www.opmeer.nl/gebiedsvisie-hoogwoud-oost>. In de nota kunt u lezen op welke wijze uw bezwaar en/of zienswijze door de gemeenteraad is meegenomen in het besluit om het voorkeursrecht te vestigen. U kunt uw reactie terugvinden onder nummer : Appellant **XX**

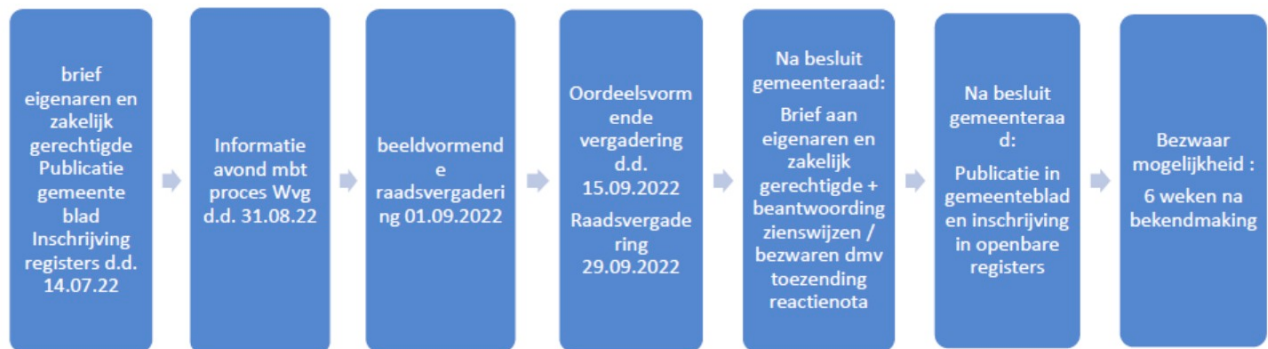
Betekenis van de aanwijzing

Nogmaals wijzen wij u erop dat de aanwijzing tot gevolg heeft dat uw perceel niet langer vrij overdraagbaar is. Indien u van plan bent om het perceel/het daarop gevestigde beperkt recht, te vervreemden c.q. te verkopen, dan bent u verplicht om dit eerst aan de gemeente aan te bieden tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. De aanwijzing tot het vestigen van een voorkeursrecht betekent dus niet dat u op dit moment verplicht bent om uw perceel te verkopen.

De notaris die een akte passeert die strekt tot vervreemding in de zin van artikel 1 Wvg dient vooraf te hebben onderzocht of op het te vervreemden perceel een voorkeursrecht van toepassing is. Blijkt dat het geval te zijn, dan zal een notaris – in beginsel – geen medewerking verlenen aan de vervreemding/ verkoop van het perceel aan een derde. De vervreemding / verkoop van het perceel aan een ander dan onze gemeente kan dan in dat geval niet plaatsvinden.

Welke stappen hebben er plaatsgevonden en wat gaat er nog gebeuren?

Onderstaand vindt u schematisch weergegeven welke stappen er hebben plaatsgevonden voor de vestiging van het voorkeursrecht. Hier kan aan toegevoegd worden dat er voor het vaststellen van de structuurvisie/gebiedsvisie een participatietraject zal plaatsvinden. Op www.opmeer.nl zullen wij u hierover op de hoogte houden. Wij nodigen u binnenkort van harte uit om met ons mee te denken en aan te geven wat uw ideeën zijn over de ontwikkeling van Hoogwoud Oost e.o..



Ter inzagelegging

U kunt het besluit van de raad, tezamen met de bijbehorende bijlagen, bevattende het kadastrale overzicht en een lijst met daarop de aangewezen percelen met rechthebbenden alsmede overige relevante gegevens raadplegen via: <https://www.opmeer.nl/gebiedsvisie-hoogwoud-oost>

Met ingang van 4 oktober 2022 ligt ook een papieren exemplaar van het besluit met de bijbehorende bijlagen ter inzage bij de gemeente Opmeer (Klaproos 1, 1716 VS te Opmeer).

Bezwaar en voorlopige voorziening

Het raadsbesluit is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Belanghebbenden kunnen tegen het besluit, binnen een termijn van zes weken, ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij de raad van de gemeente Opmeer.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

1. naam en adres van de indiener;
2. dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van bezwaar.

Stuur uw bezwaarschrift aan de raad van de gemeente Opmeer, postbus 199, 1715 ZK Spanbroek. U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via <https://www.opmeer.nl/bezwaar-maken>. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Indien u ervoor heeft gekozen om bezwaar te maken tegen het besluit van het college, dan wordt het bezwaarschrift op grond van artikel 6 lid 3 Wvg aangemerkt als tevens te zijn ingediend tegen het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing op grond van artikel 3, 4 of 5 Wvg. U hoeft dan geen afzonderlijk bezwaar meer in te dienen.

Als u bezwaar heeft ingediend, kunt u ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, afdeling bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR in Haarlem. Indien u beschikt over een elektronische handtekening (DigiD), kunt u uw verzoekschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Heeft u vragen over het indienen van een (digitaal) bezwaarschrift of een voorlopige voorziening?

Kijk dan op de site van de gemeente Opmeer <https://www.opmeer.nl/bezwaar-maken>.

Registratie

Alle publiekrechtelijke beperkingen waaronder de aanwijzing tot het vestigen van een voorkeursrecht worden geregistreerd in de Basisregistratie Kadaster. De beperkingen op uw perceel kunt via een kadastraal bericht aanvragen via het internet bij het Kadaster.

Heeft u vragen

Laat het ons gerust weten als u vragen heeft. U kunt dan een e-mail zenden aan gemeente@opmeer.nl, met onderwerp Wvg Hoogwoud Oost.

Vragen

Hebt u vragen, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED], telefoon 0226 – 36 3333 of via gemeente@opmeer.nl.

Hoogachtend,

M.A.S. Winder
Gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel
Burgemeester

Wij werken op afspraak

Hebt u een product of dienst nodig van de gemeente? Maak een afspraak via www.opmeer.nl