



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1370614

Datum voorstel: 17 mei 2017 Portefeuillehouder: Butter

Commissie: 16 mei 2017 Gemeenteraad: 6 juni 2017

Onderwerp:

Toekomstige ontwikkeling van het gebied Zuidoostbeemster II en aanwijzing percelen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Samenvatting:

De gemeente Beemster heeft vanuit het akkoord Waterlands Wonen een potentiële woningbouwopgave van circa 450 woningen in het gebied Zuidoostbeemster II (ZOB II). De gemeenteraad heeft zich nog niet uitgesproken over het voornemen om in dit gebied op termijn woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Om de nadere voorbereidingen te kunnen treffen voor de planontwikkeling, is het vereist dat de gemeenteraad zich uitspreekt over de toekomstige ontwikkeling. Het onderhavige raadsvoorstel met ontwerpbesluit gaat in op drie onderwerpen, die betrekking hebben op de toekomstige woningbouwontwikkeling in ZOB II.

1. De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten woningbouwontwikkeling mogelijk te maken in ZOB II.
2. De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten om de grondexploitatie onder te brengen bij de VOF De Beemster Compagnie.
Korte toelichting: Na een uitgebreide selectie en toetsing is BPD Ontwikkeling B.V. geselecteerd als samenwerkingspartner voor de gemeente Beemster binnen de VOF De Beemster Compagnie. Gezien de positieve ervaringen in VOF De Beemster Compagnie en de omvang van de grondposities van de gemeente en BPD Ontwikkeling B.V. in ZOB II, is VOF De Beemster Compagnie de meest gereede partij om de grondexploitatie van ZOB II op zich te nemen.
3. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het voorkeursregime van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing te verklaren op percelen in het gebied ZOB II.
Korte toelichting: Op 11 april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in dit gebied percelen aan te wijzen, waarop het voorkeursregime uit de Wvg van toepassing is. Deze voorlopige aanwijzing heeft een geldingsduur van drie maanden. Om het voorkeursregime na de geldingsduur te handhaven, is een besluit nodig van uw gemeenteraad. Met het onderhavige raadsvoorstel wordt voorgesteld om het voorkeursregime te handhaven voor de duur van drie jaren.



Registratienummer: 1370614

Onderwerp: Toekomstige ontwikkeling van het gebied Zuidoostbeemster II en
aanwijzing percelen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Middenbeemster, 17 mei 2017

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Zuidoostbeemster II

De gemeente heeft vanuit het akkoord Waterlands Wonen een potentiële woningbouwopgave van 450 woningen in het gebied ZOB II. De reeds in ontwikkeling zijnde woningbouwlocaties hebben onvoldoende capaciteit om aan deze woningbouwopgave te voldoen. Er dient derhalve een nieuw gebied in ontwikkeling gebracht te worden.

Oplossingsrichtingen:

Ontwikkelingslocatie: plangebied ZOB II

Het voornemen is het gebied in ontwikkeling te brengen dat ligt ten noorden van het Noorderpad, ten westen van de Oostdijk, ten oosten van de Purmerenderweg en ten zuiden van de N244.

De gemeente is momenteel al eigenares van 12% van de gronden in dit gebied. BPD Ontwikkeling B.V. is eigenares van circa 31% van de gronden. BPD Ontwikkeling B.V. voert momenteel overleg met een eigenaar in het plangebied, waardoor – bij een positief verloop van de onderhandelingen – BPD Ontwikkeling B.V. zal beschikken over meer gronden. De gemeente en BPD Ontwikkeling B.V. beschikken op dit moment gezamenlijk 43% van de gronden in het gebied, hetgeen op korte termijn mogelijkerwijs kan worden uitgebreid.

Er heeft overleg plaatsgevonden met de gedeputeerde van de provincie Noord-Holland over nieuwe uitbreidingslocaties in onze gemeente. De provincie heeft een voorkeur voor (binnen)stedelijke ontwikkelingen in plaats van de transitie van het buitengebied.

Gezien de grondposities en de ligging van het onderhavige plangebied is dit gebied de best aangewezen locatie om aan de woningbouwopgave te voldoen.

Samenwerking met VOF De Beemster Compagnie

Na een uitgebreide selectie en toetsing is BPD Ontwikkeling B.V. geselecteerd als samenwerkingspartner voor de gebiedsontwikkeling met de gemeente Beemster. Beide partijen werken inmiddels al enige tijd samen in de VOF De Beemster Compagnie bij onder meer de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij. De ervaringen in dit samenwerkingsverband zijn positief.



Registratienummer: 1370614

Onderwerp: Toekomstige ontwikkeling van het gebied Zuidoostbeemster II en
aanwijzing percelen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

In het beoogde nieuwe plangebied beschikken beide partijen samen op dit moment al over een groot deel van de gronden.

Gelet op de grondposities en de positieve ervaringen met VOF De Beemster Compagnie is VOF De Beemster Compagnie de meest geschikte partij om zorg te dragen voor de ontwikkeling en exploitatie van het nieuwe plangebied.

Aanwijzing van percelen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeente en BPD Ontwikkeling B.V. hebben circa 43% van de gronden in het plangebied in eigendom. De overige gronden zijn in eigendom bij derden, zowel particulieren en bedrijven.

Om de regie in het gebied te behouden, mogelijke grondspeculatie en prijsopdriving tegen te gaan, is het wenselijk dat de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing wordt verklaard op de gronden in het gebied.

Op 11 april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het voorkeursregime van toepassing te verklaren op de percelen binnen het plangebied. Dit besluit heeft een geldingsduur van 3 maanden. Om het voorkeursregime op de percelen te handhaven, is een besluit van uw gemeenteraad vereist.

Aanwijzing percelen op grond van artikel 5 Wvg

Op grond van artikel 5 van de Wvg kan de gemeenteraad gronden aanwijzen, die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of structuurvisie, maar waarbij in het aanwijzingsbesluit een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van het toegedachte gebruik.

De gronden in het plangebied omvatten op dit moment overwegend grasland. Daarnaast wordt een aantal percelen gebruikt voor bedrijfsdoeleinden en woondoeleinden. Het nieuwe toegedachte gebruik van het gebied betreft woningbouw met bijbehorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen en overige openbare voorzieningen.

Gelet op het voorgaande wordt aan de gronden een niet-agrarische bestemming toegedacht. Bovendien wijkt het huidige gebruik af van het toegedachte gebruik. Bij de totstandkoming van de Wvg is daarbij tot uitdrukking gebracht dat de formule 'afwijkend gebruik' niet zo beperkt uitgelegd dient te worden dat het voorkeursregime alleen van toepassing kan worden verklaard, wanneer sprake is van wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer een toegedachte bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik, kan van 'afwijkend gebruik' in de zin van de Wvg worden gesproken.



Registratienummer: 1370614

Onderwerp: Toekomstige ontwikkeling van het gebied Zuidoostbeemster II en
aanwijzing percelen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

In het onderhavige geval is sprake van een toegedacht afwijkend gebruik, zodat aan de vereisten voor de aanwijzing op grond van artikel 5 van de Wvg is voldaan.

De percelen, waarop het voorkeursregime van toepassing wordt verklaard, zijn aangeduid op de bij dit voorstel behorende kadastrale tekening en de perceellijst, waarop de aangewezen percelen, hun grootte en de namen van eigenaren en beperkt gerechtigden zijn weergegeven.

Gevolgen aanwijzing percelen

Het aanwijzingsbesluit heeft voor de eigenaren uitsluitend gevolgen als zij voornemens zijn om hun percelen te vervreemden/te verkopen. Nadat het aanwijzingsbesluit in werking is getreden, dienen de eigenaren – indien zij hun percelen of de beperkte rechten daarop willen vervreemden/verkopen – deze eerst te koop aan de gemeente aan te bieden.

Na een ontvangen aanbod dient het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken na het aanbod aan de eigenaar mee te delen of zij het perceel wensen te verkrijgen.

Als het college van burgemeester en wethouders positief besluit op het aanbod dan wordt vervolgens met de eigenaar in onderhandeling getreden over een minnelijke verwerving. Als het college van burgemeester en wethouders niet positief of niet tijdig besluit dan is de eigenaar vrij om zijn perceel gedurende drie jaar aan een willekeurige derde te verkopen. Ook als het college van burgemeester en wethouders besluit het perceel niet te verwerven dan blijft het voorkeursregime op het perceel van toepassing, gedurende de looptijd van het aanwijzingsbesluit.

Inwerkingtreding en looptijd

De aanwijzing op grond van artikel 5 Wvg heeft een geldingsduur van 3 jaar na inwerkingtreding. De aanwijzing treedt in werking de dag nadat het aanwijzingsbesluit is bekendgemaakt in de Staatscourant.

Planvorming plangebied

De ontwikkeling van het plangebied zal worden opgenomen in een actualisatie van de 'Structuurvisie Beemster 2012'. Vervolgens zal de ontwikkeling nader uitgewerkt worden, waarbij de bestemmingplanprocedure zal worden opgestart.

Zienswijzen

Belanghebbenden, waaronder de eigenaren en beperkt gerechtigden van percelen in het plangebied, zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen tegen het voornemen om het voorkeursregime voor de duur van drie jaar van toepassing te verklaren.



Registratienummer: 1370614

Onderwerp: Toekomstige ontwikkeling van het gebied Zuidoostbeemster II en
aanwijzing percelen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Er zijn gedurende de zienswijzetermijn zes zienswijzen ingediend door eigenaren van percelen in het plangebied Zuidoostbeemster II.

Deze zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld. In drie gevallen leiden de zienswijzen tot aanpassing van het aanwijzingsbesluit. De overige drie zienswijzen leiden niet tot aanpassing. De aanpassing is verwerkt in de stukken die bij dit voorstel behoren.

Meetbare doelstellingen:

N.v.t.

Financiële consequenties:

In eerste instantie zijn er geen financiële consequenties. Indien percelen door de eigenaren worden aangeboden en de gemeente besluit deze te verwerven, dan brengt dit wel kosten met zich mee. Deze kosten kunnen worden opgenomen in de grondexploitatie van VOF De Beemster Compagnie. Ook het – in een later stadium – in exploitatie brengen van de gronden brengt kosten met zich mee, die zullen worden opgenomen in de grondexploitatie van VOF De Beemster Compagnie.

Communicatie:

Het aanwijzingsbesluit dient bekend gemaakt te worden in de Staatscourant, een of meer dagbladen die in de gemeente worden verspreid en op de overigens gebruikelijke wijze voor gemeentelijke besluiten.

Verder dient het besluit ingeschreven te worden in het gemeentelijke beperkingenregister, waardoor het besluit te raadplegen is in openbare registers van het Kadaster.

Tot slot ontvangen de eigenaren en beperkt gerechtigden een kennisgeving van dit besluit.

Monitoring/evaluatie:

Een geactualiseerde grondexploitatie zal jaarlijks aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Voorstel:

De gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- Het gebied dat ligt ten noorden van het Noorderpad, ten westen van de Oostdijk, ten oosten van de Purmerenderweg en ten zuiden van de N244 aan te wijzen als plangebied, waarbinnen woningbouw met bijbehorende voorzieningen zullen worden ontwikkeld.
- De grondexploitatie van dit plangebied onder te brengen in VOF De Beemster Compagnie.
- Op grond van artikel 2 juncto artikel 5 van de Wvg percelen aan te wijzen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.



Registratienummer: 1370614

Onderwerp: Toekomstige ontwikkeling van het gebied Zuidoostbeemster II en
aanwijzing percelen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

De percelen zijn aangeduid op de bij dit voorstel behorende kadastrale tekening en de bij het ontwerpbesluit behorende perceel lijst.

- Een actualisatie van de Structuurvisie Beemster 2012 op te stellen, waarin de ontwikkeling van het plangebied ZOB II nader wordt vormgegeven.
- Het besluit bekend te maken en daarvan kennisgeving te doen op de in de Wvg voorgeschreven wijze.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek
burgemeester

H.C.P. van Duivenvoorde
secretaris

Bijlage(n):

- Raadsbesluit.
- Kadastrale tekening, waarop de percelen zijn aangeduid die in de aanwijzing zijn begrepen.
- Een lijst met daarop de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte en de namen van eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 30 maart en 31 maart 2017.
- De nota beantwoording zienswijzen.



Registratienummer: 1370614

Onderwerp: Toekomstige ontwikkeling van het gebied Zuidoostbeemster II en
aanwijzing percelen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 mei 2017,

B E S L U I T :

- Het gebied dat ligt ten noorden van het Noorderpad, ten westen van de Oostdijk, ten oosten van de Purmerenderweg en ten zuiden van de N244 aan te wijzen als plangebied, waarbinnen woningbouw met bijbehorende voorzieningen zullen worden ontwikkeld.
- De grondexploitatie van dit plangebied onder te brengen in VOF De Beemster Compagnie.
- Op grond van artikel 2 juncto artikel 5 van de Wvg percelen aan te wijzen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangeduid op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening en de perceellijst met daarop de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte en de namen van eigenaren en van de beperkt gerechtigden, een en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand per 30 maart en 31 maart 2017.
- Een actualisatie van de Structuurvisie Beemster 2012 op te stellen, waarin de ontwikkeling van het plangebied ZOB II nader wordt vormgegeven.
- Het besluit bekend te maken en daarvan kennisgeving te doen op de in de Wvg voorgeschreven wijze.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 6 juni 2017

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier