

Centraal Orgaan opvang asielzoekers
T.a.v. de heer M. Schoenmaker
Postbus 30203
2500 GE DEN HAAG

verzendinggegevens

datum : 20 mei 2025
zaaknummer : 372769
bijlagen : 2

behandeld door

Team Omgeving
dhr. D.W.R. Brouwer
telefoon 14 0223

uw gegevens

brief van : -
kenmerk : -

onderwerp

Voorkeursrechtbeschikking Burgemeester Ritmeesterweg 20 en Doggersvaart 27 te Den Helder

Geachte heer Schoenmaker,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u als COA eigenaar van het perceel aan de Burgemeester Ritmeesterweg 20 te Den Helder, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nummer 3247 met een grootte van 42.935 m², en van de percelen aan de Doggersvaart 27 te Den Helder, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nummers 2833 en 4567 van respectievelijk 4625 m² en 3450 m² zoals opgenomen op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening (tekeningnummer 40922) en perceellijst.

Wij hebben op 20 mei 2025 op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet, besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op bovengenoemde percelen.

Duur voorkeursrecht

Wij zullen deze voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na verzending inschrijven in de openbare registers. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop deze beschikking is ingeschreven en vervalt drie maanden na het ingaan ervan. De eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht is dan 20 augustus 2025.

Indien onze gemeenteraad van oordeel is dat er voor een langere periode dan deze drie maanden een voorkeursrecht moet worden gevestigd, kan de gemeenteraad daartoe zelf een voorkeursrechtbeschikking vaststellen. Als deze voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad ingaat voordat de drie maanden zijn verstreken, vervalt het door ons gevestigde voorkeursrecht op dat eerdere tijdstip.

Reden vestiging voorkeursrecht

Het voorkeursrecht wordt gevestigd naar aanleiding van een motie van de raad van 16 december 2024, behorend bij raadsvoorstel 185383 over de *Zienswijze asielopvang 2025–2028*. In deze motie werd het college van burgemeester en wethouders verzocht om zo spoedig mogelijk in overleg te treden met het Centraal Orgaan opvang asielzoekers over de mogelijkheid tot terugkoop van de gronden waarop de asielzoekerscentra in Den Helder zijn gevestigd. Het college heeft deze motie overgenomen en is naar aanleiding daarvan in gesprek gegaan met het COA over de toekomst van deze locaties.

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de toekomstige realisatie van een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen op de betreffende locaties. Het huidige gebruik van de gronden wijkt hiervan af. De woonfunctie is niet toegedacht in de Omgevingsvisie gemeente Den Helder of een gemeentelijk programma en is niet toegedeeld in het Omgevingsplan Den Helder. De beoogde functiewijziging is gericht op een mogelijke herontwikkeling van gronden die op termijn beschikbaar kunnen komen, waarbij het huidige gebruik plaatsmaakt voor een invulling die beter aansluit bij de woningbouwopgave en de ruimtelijke ambities van de gemeente Den Helder.

Door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht krijgt de gemeente het eerste recht van koop zodra de gronden te koop worden aangeboden. Daarmee wordt ongewenste vervreemding voorkomen en verkrijgt de gemeente een positie om actief te sturen op het toekomstig gebruik van deze locaties.

Belangenafweging

Bij het besluit tot vestiging van dit voorkeursrecht hebben wij een zorgvuldige afweging gemaakt tussen het gemeentelijk belang bij ruimtelijke regie en uw belangen als betrokken grondeigenaar en van eventuele beperkt gerechtigden. Wij achten het van wezenlijk belang om tijdig sturing te kunnen geven aan toekomstige ontwikkelingen op locaties die mogelijk vrijkomen voor herontwikkeling.

Door het voorkeursrecht te vestigen, kan worden voorkomen dat deze gronden zonder gemeentelijke betrokkenheid in andere handen overgaan, waardoor het risico ontstaat op versnippering, prijsopdrijving of verlies van regie bij de invulling van het gebied. Dit belang vinden wij zwaarder wegen dan uw belang als grondeigenaar, dat immers slecht beperkt wordt geraakt door dit besluit. Het voorkeursrecht brengt geen belemmering met zich mee voor het bestaande gebruik, maar zorgt er alleen voor dat als u (een deel van) de betrokken gronden wilt vervreemden, u eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen om deze gronden te verkrijgen.

In het vervolg van deze brief wordt nader ingegaan op wat het voorkeursrecht inhoudt, de procedure die geldt en de wijze waarop u uw grond te koop kunt aanbieden aan de gemeente Den Helder.

Wat houdt een voorkeursrecht in

Wij hebben op de hiervoor genoemde percelen een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Dit betekent dat u als eigenaar van deze percelen deze grond niet zonder meer aan een derde mag vervreemden, maar deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente heeft daarmee een eerste recht van koop. Het voorkeursrecht en de daarbij behorende bepalingen volgen uit hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

Geen verplichting tot verkoop

Het vestigen van een voorkeursrecht betekent niet dat u verplicht bent uw grond te verkopen. U beslist zelf of u uw eigendom wilt vervreemden. Ook is het niet zo dat de gemeente automatisch tot aankoop overgaat. Het voorkeursrecht houdt uitsluitend in dat u de gemeente bij voorgenomen vervreemding als eerste de gelegenheid moet bieden om uw grond te verkrijgen. Verkoop vindt alleen plaats op vrijwillige basis en tegen een marktconforme prijs.

Geen functiewijziging of bouwplan

Het vestigen van een voorkeursrecht betekent niet dat de bestemming van uw grond verandert of dat er al concrete bouwplannen zijn. U mag uw grond blijven gebruiken zoals dat volgens het omgevingsplan is toegestaan. Een functiewijziging verloopt via een afzonderlijke procedure voor wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning.

Procedure bij voorgenomen verkoop

Als u van plan bent uw grond te vervreemden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, moet u ons schriftelijk uitnodigen om met u in overleg te treden over vervreemding van deze grond aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden. Daarbij vermeldt u:

- de kadastrale aanduiding van de betreffende percelen;
- de grootte per perceel volgens de kadastrale registratie;
- indien van toepassing: de grootte van het perceelsgedeelte waarop het aanbod betrekking heeft.

De gemeente besluit tot aankoop

Als wij binnen zes weken na uw uitnodiging tot overleg aangeven dat de gemeente in beginsel bereid is om de gronden tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen, treedt u in onderhandeling met de gemeente over de verkoopprijs. Uitgangspunt daarbij is de marktwaarde van de grond, oftewel de prijs die redelijkerwijs ook in het vrije handelsverkeer zou zijn overeengekomen. Als geen overeenstemming wordt bereikt, kan de rechter worden gevraagd de prijs vast te stellen. De kosten van deze procedure komen voor rekening van de gemeente.

De gemeente besluit niet tot aankoop

Als wij niet binnen een termijn van zes weken op uw uitnodiging tot overleg reageren waarbij wij aangeven in beginsel bereid te zijn de gronden aan te kopen, dan mag u de grond gedurende drie jaar aan een ander vervreemden.

Uitzonderingen op de aanbiedingsplicht

Op de verplichting om de grond eerst aan de gemeente aan te bieden, bestaat een beperkt aantal uitzonderingen. Deze zijn opgesomd in artikel 9.8 en verder van de Omgevingswet. Het verbod op

vervreemding zonder voorafgaande aanbidding aan de gemeente is onder meer niet van toepassing in de volgende gevallen:

- bij vervreemding aan de echtgenoot, geregistreerd partner, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot en met de tweede graad, of aan een pleegkind dat duurzaam als eigen kind is opgevoed en onderhouden;
- bij de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 166 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- bij vervreemding krachtens een uiterste wilsbeschikking;
- bij vervreemding op basis van een overeenkomst met een gemeente, waterschap, provincie, de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen publiekrechtelijk lichaam of rechtspersoon die werkzaam is in het algemeen belang;
- bij verkoop op grond van een wettelijke bepaling, rechterlijk bevel of executoriale verkoop, met dien verstande dat bij onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid, BW, de voorzieningenrechter niet beslist op het verzoek tot verkoop zolang de rechthebbende op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, zelf een bod te doen;
- bij vervreemding aan een pachter met een bestaand voorkeursrecht als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover het een voorkeursrecht betreft op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid, van de Omgevingswet.

Daarnaast kunnen wij uitsluitend op uw verzoek en op grond van door u aannemelijk gemaakte gewichtige redenen, u ontslaan van uw aanbiddingsplicht. Het is in een dergelijk geval aan ons om uw verzoek te beoordelen en daarover een besluit te nemen. Hierbij kunnen wij beperkingen opleggen. Voor nadere informatie hierover kunt u contact met ons opnemen.

Tot slot

Met toezending van deze voorkeursrechtbeschikking aan u is deze voorkeursrechtbeschikking bekendgemaakt. Ook wordt deze voorkeursrechtbeschikking door ons ter inzage gelegd. Van deze terinzagelegging geven wij kennis in ons gemeentelijk publicatieblad.

Deze voorkeursrechtbeschikking wordt ingeschreven in de openbare registers.

Tegen deze voorkeursrechtbeschikking staat bezwaar open. Onderaan deze beschikking leest u hoe u bezwaar kunt maken.

Heeft u naar aanleiding van deze beschikking vragen, dan kunt u onder vermelding van het zaaknummer contact opnemen met de behandelend ambtenaar via e-mail op info@denhelder.nl of telefonisch op 14 0223.

Overeenkomstig het besluit van burgemeester en wethouders van Den Helder,

Rick Brouwer
Team Omgeving

Bijlagen

Grondtekening (40922)

Perceellijst

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief?

Wanneer u naar aanleiding van het hierboven vermelde besluit vragen mocht hebben, dan kunt u ons altijd voor een verdere toelichting bellen. Ons telefoonnummer is 14 0223.

Als u belang heeft bij dit besluit, kunt u bezwaar maken. Dit moet binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit. Bezwaar maken kan op twee manieren.

Online:

Dit doet u via www.denhelder.nl. (https://www.denhelder.nl/Contact/Bezwaar_maken). U heeft daarvoor uw DigiD nodig.

Per brief:

U kunt uw bezwaarschrift gericht tegen een besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, de burgemeester of de gemeenteraad richten aan:
Secretariaat van de Commissie voor de bezwaarschriften, Postbus 36, 1780 AA Den Helder.
Of u levert het bezwaarschrift in bij de receptie van het stadhuis, Willemsoord 66 in Den Helder. De balie is open op maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur.

In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw contactgegevens zoals uw naam en adres (graag ook telefoonnummer en e-mailadres);
- de datum waarop u het bezwaar schrijft en verstuurt;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. U kunt ook een kopie meesturen of een kenmerk van het besluit doorgeven;
- de reden(en) waarom u bezwaar indient en wat het besluit volgens u moet zijn;
- uw handtekening.

Het indienen van een bezwaarschrift schort niet de werking van het hierboven vermelde besluit op. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Kunt u vanwege de spoedeisendheid van de betrokken belangen een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u gelijktijdig met of na de indiening van uw bezwaarschrift de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem, vragen een voorlopige voorziening te treffen om de werking van het besluit voor de duur van uw bezwaarschriftprocedure te schorsen. Houdt u er rekening mee dat de rechtbank hiervoor kosten in rekening brengt. Zie ook: www.rechtspraak.nl.