

Nr. 776 /RWO (2007)

Voorstel met betrekking tot de verlenging van de werkingsduur van het gemeentelijke voorkeursrecht op percelen in het stadshartgebied.

Aan de Raad.

Inleiding

Bij het besluit van uw raad van 15 september 2005, nr. 90/RWO, dat is genomen op basis van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg), zijn percelen gelegen in het projectgebied 'Stadshart' aangewezen als gronden, waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. Ofwel op de hier bedoelde percelen is een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd.

Dit besluit van uw raad heeft als juridische en planologische grondslag het – eveneens - op 15 september 2005 door uw raad vastgestelde Structuurplan Stadshart Den Helder 2020. Deze aanwijzing van de gronden waarop het voorkeursrecht geldig is, heeft een werkingsduur van ten hoogste twee jaar, gerekend vanaf de dag na de dagtekening van de publicatie van het raadsbesluit in de Staatscourant. In dit geval betekent dit dat de werkingsduur van het voorkeursrecht afloopt per 20 september 2007.

De genoemde termijn van twee jaar kan bij besluit van de gemeenteraad éénmaal met ten hoogste één jaar worden verlengd; artikel 2 lid 4 van de Wvg biedt deze mogelijkheid. Het u thans voorlegde voorstel betreft de hier bedoelde verlengingsmogelijkheid. Wij wezen u al op deze mogelijkheid van verlenging bij ons voorstel aan uw raad van 23 augustus 2005, nr. 90/RWO.

Een andere mogelijkheid tot verlenging van het voorkeursrecht is gebaseerd op een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan. Deze mogelijkheid dient zich nog niet aan omdat het ontwerp van het bestemmingsplan voor het stadshartgebied nog niet gereed is en derhalve nog niet ter inzage is gelegd. Voor het Stadshart is op dit moment een uitwerkingsplan (van het structuurplan) in voorbereiding; dat uitwerkingsplan dient de leidraad te worden voor de gebiedsgewijze ontwikkeling van de stedelijke vernieuwing en zal ook de basis bieden voor het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de goede orde merken wij nog op dat de gronden, waarvoor het u hierbij voorgelegde voorstel tot het verlengen van de werkingsduur van het voorkeursrecht betrekking op heeft, gelijk zijn aan de gronden waarvoor het voorkeursrecht thans geldig is. Wij achten het gewenst eerst een eventuele discussie over de inperking van deze gronden te voeren na - of in het kader van - de vaststelling van het uitwerkingsplan voor het stadshart. Een voorstel met betrekking tot dit uitwerkingsplan zullen wij naar verwachting in oktober as. aan uw raad voorleggen.

Belangenafweging

Algemene belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging te dienen algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Wij denken onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen gronden;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen.

Zienswijzen raadsbesluit

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vanaf 24 mei 2007 tot en met 15 juni 2007 schriftelijk en/of mondeling zienswijzen bij de raad naar voren te brengen.

In de voor uw raad ter inzage gelegde bijlagen is de reactie op de zienswijzen gemotiveerd en voorzien van conclusies.

Geconcludeerd wordt dat het voorkeursrecht geen onevenredig zware belemmering voor de eigenaren vormt in verhouding tot het met de bestemming te dienen algemeen belang. Derhalve wordt voorgesteld het voorkeursrecht op de eigendommen van betrokkenen wel te continueren.

Bezwaar en beroep

Tegen het te nemen raadsbesluit kan bezwaar worden gemaakt en beroep worden ingesteld. Tevens heeft degene die bezwaren tegen het te nemen raadsbesluit naar voren heeft gebracht, de mogelijkheid indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Alkmaar te vragen.

Communicatie

Zoals aangegeven is de ter visie legging van het raadsvoorstel door middel van een kennisgeving bekend gemaakt. Op 23 mei 2007 zijn de brieven verzonden aan de belanghebbenden zoals deze zijn vermeld op de perceelslijst.

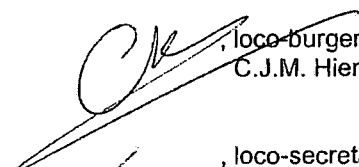
Het raadsbesluit met betrekking tot de verlenging van het voorkeursrecht dat u hierbij wordt voorgesteld te nemen, wordt beoogd te worden gepubliceerd in de Staatscourant van 13 september 2007 en de plaatselijke dagbladen en op de gemeentepagina in het huis-aan-huisblad. Belanghebbenden worden door middel van een brief, welke zal worden verzonden op 13 september 2007, in kennis gesteld.

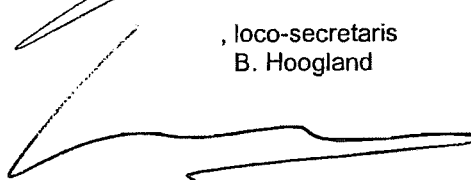
Voorstel

Gelet op het bovenstaande stellen wij u voor om een besluit te nemen met betrekking tot de verlenging met een periode van één jaar van het gemeentelijke voorkeursrecht op diverse percelen gelegen in het plangebied 'Stadshart' en daartoe het in ontwerp bijgevoegde besluit vast te stellen.

Den Helder, 7 augustus 2007.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,


, loco-burgemeester
C.J.M. Hienkens


, loco-secretaris
B. Hoogland

Nr. 88/RWO (2007)

De Raad van de gemeente Den Helder;
gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van Den Helder van
7 augustus 2007, nr. 776 / RWO;

overwegende:

dat de raad bij besluit van 15 september 2005, nr. 90/RWO, op basis van artikel 2 van de Wet
voorkeursrecht gemeenten, percelen gelegen in het plangebied 'Stadshart' heeft aangewezen als
gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is;

dat dit besluit als planologische en juridische grondslag heeft het op 15 september 2005 vastgestelde
Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 (raadsbesluit 15 september 2007, nr. 75/BSP);

dat de werkingsduur van deze aanwijzing afloopt per 20 september 2007;

dat artikel 2 lid 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de mogelijkheid biedt de termijn van de
werkingsduur van het voorkeursrecht te verlengen voor een periode van maximaal één jaar;

overwegende dat het in verband met de ontwikkeling van het stadshart van Den Helder gewenst is dat
de aanwijzing van een aantal in het stadshart gelegen percelen waarvoor de Wet voorkeursrecht
gemeenten van toepassing is, gehandhaafd blijft;

dat de raad aan het vereiste van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht heeft voldaan en de
bij de aanwijzing betrokken belanghebbenden in de gelegenheid heeft gesteld om vanaf 24 mei 2007
tot en met 15 juni 2007 schriftelijk en/of mondelinge zienswijzen naar voren te brengen;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door eigenaren van twee percelen, doch dat deze
zienswijzen niet tot een gewijzigd inzicht hebben geleid;

gelet op het bepaalde in artikel 2 lid 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

b e s l u i t :

1. de op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren gebrachte zienswijzen
ongegrond te verklaren;
2. de geldingsduur van het bij raadsbesluit van 15 september 2005, nr. 90/RWO, gevestigde
gemeentelijke voorkeursrecht op de percelen gelegen in het plangebied 'Stadshart', zoals die
percelen zijn opgenomen in het bij dat besluit behorende lijst en tekening van aangewezen
percelen, te verlengen met een periode van één jaar;
3. door plaatsing van dit besluit in de Staatscourant van 13 september 2007 dit besluit bekend te
maken alsmede met toepassing van artikel 4 leden 1, 2 en 3 van de Wvfg en de eigenaren/zakelijk
gerechtigden afzonderlijk te berichten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van

, voorzitter

, griffier

Nr. 88 A /GR (2007).

ADVIES over het voorstel tot verlenging van het gemeentelijke voorkeursrecht op percelen in de binnenstad met één jaar.

Aan de Raad.

In haar vergadering van 27 augustus 2007 heeft de commissie Stadsontwikkeling en -beheer het bovengenoemde voorstel besproken.

De commissie adviseert in meerderheid uw Raad hierover te besluiten conform het voorstel van burgemeester en wethouders en het voorstel te agenderen als bespreekpunt voor de raadsvergadering van 3 september 2007. De fracties van de Stadspartij Den Helder en Progressief Den Helder stemmen niet in met het voorstel.

Den Helder, 27 augustus 2007.

commissie Stadsontwikkeling en -beheer,

P. de Vrij , voorzitter.

R. de Jonge , commissiegriffier.