

Raadsvoorstel-advies

Aan:	de gemeenteraad	Van team:	Omgeving
Portefeuillehouder:	Wethouder Bais	Adviseur:	Rick Brouwer
Betrokken portefeuillehouder:	Burgemeester De Boer, Wethouder De Vrij	E-mail:	r.brouwer@denhelder.nl
Classificatie:	Openbaar	Kenmerk:	0000372769
Embargo:	27 mei 2025	Datum voorstel:	20-05-2025
Onderwerp:	Voorstel tot het vestigen van een voorkeursrecht voor percelen aan de Nieuweweg 2, 3, 3A, 4, 6, 6A en 6B, de Jacob van Heemskerckstraat 1, de Doggersvaart 27 en de Burgemeester Ritmeesterweg 20 te Den Helder.		

Publiekssamenvatting:

Het college stelt aan de gemeenteraad voor om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op meerdere percelen in Den Helder. Dit houdt in dat eigenaren hun perceel bij voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Met deze maatregel wil de gemeente tijdig kunnen sturen op toekomstige ontwikkelingen en ervoor zorgen dat de percelen beschikbaar blijven voor woningbouw, in lijn met de ruimtelijke ambities van Den Helder.

Geadviseerd besluit:

De gemeenteraad besluit:

Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet over te gaan tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op:

- het perceel aan de Nieuweweg 3 te Den Helder, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nummer 2958;
- het perceel aan de Nieuweweg 3A te Den Helder, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nummer 2957;
- het perceel aan de Burgemeester Ritmeesterweg 20, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nummer 3247 en op de percelen aan de Doggersvaart 27, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nummers 2833 en 4567;
- het perceel aan de Jacob van Heemskerckstraat 1, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie D, nummer 6297;
- het perceel aan de Nieuweweg 2 te Den Helder, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nummer 4791;
- het perceel aan de Nieuweweg 4, 6, 6A en 6B te Den Helder, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H, nummer 4790;

conform bijgevoegde conceptbeschikkingen.

Aanleiding en context

Op 16 december 2024 heeft uw raad motie M12.1 ingebracht, behorend bij raadsvoorstel 185383 over de *Zienswijze asielopvang 2025–2028*, waarin het college werd verzocht zo spoedig mogelijk in overleg te treden met het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (hierna: het COA) over de mogelijkheid tot terugkoop van de percelen waarop de asielzoekerscentra in Den Helder zijn gevestigd. Het college heeft deze motie overgenomen.

Om uitvoering te geven aan deze motie wordt voorgesteld om op de betreffende locaties een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dat is een voorbereidende stap richting een eventuele aankoop van de percelen

door de gemeente en zorgt ervoor dat de gemeente als eerste in aanmerking komt als de percelen te koop worden aangeboden.

Vooruitlopend op een door uw raad te vestigen voorkeursrecht heeft het college op 20 mei 2025 op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een voorkeursrecht gevestigd. Dit door het college gevestigde voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan, of - indien dat eerder is - op het moment dat een door uw raad gevestigd voorkeursrecht ingaat.

De percelen aan de Nieuweweg 3A zijn in eigendom van **de Staat** en grenzen aan percelen van het COA aan de Nieuweweg 3. Om een toekomstige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken en de ruimtelijke samenhang in het gebied te bevorderen, is ervoor gekozen om ook deze percelen mee te nemen in de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Om de integrale gebiedsontwikkeling binnen Fort Dirksz Admiraal te waarborgen en regie te kunnen voeren op de toekomstige ontwikkeling van het gehele gebied, zijn de percelen van de Staat aan de Nieuweweg 2, 4, 6, 6A en 6B eveneens opgenomen in dit voorstel aan uw raad. Hiermee wordt aangesloten bij de ruimere samenhang in het gebied en wordt voorkomen dat het fort op verschillende manieren en door verschillende partijen wordt ontwikkeld.

In de Omgevingsvisie van de gemeente Den Helder is de woningbouwopgave opgenomen. Tot 2030 bestaat in Den Helder behoefte aan circa 1.500 nieuwe woningen. Daarbij is vastgelegd dat de voorkeur uitgaat naar binnenstedelijke inbreidingslocaties, waarbij woningbouw wordt ingepast binnen bestaande wijken en kernen, en transformatielocaties, waar bestaande functies plaatsmaken voor woningbouw. De in dit besluit opgenomen percelen zijn hiervoor geschikt.

De gemeente acht het in het algemeen belang om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de in dit besluit opgenomen percelen. Dit stelt de gemeente in staat een herontwikkeling te realiseren die aansluit bij de in deze voorkeursrechtbeschikking opgenomen functie.

De percelen waarop dit raadsvoorstel betrekking heeft, hebben op dit moment de bestemmingen maatschappelijk, gemengd en groen. In de voorkeursrechtbeschikkingen wordt aan deze percelen een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen toegedacht. Deze functie wordt gerealiseerd door middel van verbouwing en/of vervangende nieuwbouw.

Doelen en resultaten

Het doel van het vestigen van dit voorkeursrecht op de in dit voorstel opgenomen percelen is het innemen van een regierol bij eventuele toekomstige ontwikkelingen op deze percelen.

Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt, in de vorm van een eerste recht van koop op de in de beschikking opgenomen percelen. Eigenaren van deze percelen zijn bij voorgenomen vervreemding verplicht hun onroerende zaken eerst aan de gemeente aan te bieden.

Het voorkeursrecht stelt de gemeente daarmee in staat om daadwerkelijk regie te voeren bij de uitvoering van haar plannen. Het voorkomt dat andere partijen zich strategisch positioneren in het gebied of dat eigendomsverhoudingen versnipperen, waardoor de regierol van de gemeente zou kunnen worden ondermijnd. Daarnaast kan op deze wijze prijsopdrijving door speculatie worden voorkomen.

Kaders en omstandigheden

Vooruitlopend op een door uw raad te vestigen voorkeursrecht heeft het college op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een voorkeursrecht gevestigd.

Uw raad kan vervolgens op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht vestigen. Een door uw raad gevestigd gemeentelijk voorkeursrecht geldt in beginsel voor een periode van drie jaar. Indien binnen deze termijn in een omgevingsvisie of in een programma aan de betrokken percelen een functie wordt toegedacht waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, wordt de geldingsduur met nog eens drie jaar verlengd. Indien binnen deze termijn de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd aan de percelen wordt toegedeeld in het omgevingsplan, wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege met vijf jaar verlengd. Deze periode kan vervolgens, bij afzonderlijk raadsbesluit, nog eenmaal met ten hoogste vijf jaar worden verlengd.

Een door het college gevestigd voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan, of - indien dat eerder is - op het moment dat een door uw raad gevestigd voorkeursrecht ingaat.

Naast het voldoen aan diverse procedurele vereisten voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet, moet ook aan de volgende drie inhoudelijke voorwaarden zijn voldaan.

Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts kan worden gevestigd ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie.

Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functie. Drie locaties waarop dit raadsvoorstel betrekking heeft, zijn op dit moment in gebruik door het COA voor de tijdelijke huisvesting van asielzoekers. Daarnaast is één van de locaties van de Staat (Rijksvastgoedbedrijf) in gebruik als kantoorlocatie voor medewerkers. Een andere locatie van de Staat (Rijksvastgoedbedrijf) wordt gebruikt als groepsaccommodatie. Ten slotte is een derde locatie van de Staat (Defensie) in gebruik voor de huisvesting van Defensie. Op de in dit voorstel opgenomen percelen rusten de bestemmingen maatschappelijk, groen en gemengd. In de voorkeursrechtbeschikkingen wordt aan deze percelen een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen toegedacht. Deze nieuwe functie wordt gerealiseerd door middel van verbouwingen en/of vervangende nieuwbouw. De toegedachte functie wijkt af van het huidige gebruik en is niet-agrarisch, waarmee aan de hiervoor genoemde vestigingseisen wordt voldaan.

Daarnaast geldt als derde wettelijke voorwaarde voor de vestiging van een voorkeursrecht dat op de betrokken percelen gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd mag zijn geweest door hetzelfde bestuursorgaan en op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Ook aan deze voorwaarde is voldaan.

Argumenten en alternatieven

Argumenten

Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een strategische positie op de grondmarkt, doordat zij het eerste recht van koop heeft op de percelen die in de voorkeursrechtbeschikking en zijn aangewezen. Eigenaren van deze percelen zijn bij voorgenomen vervreemding verplicht hun eigendom eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiermee kan de gemeente effectief sturen op de ontwikkeling van deze gebieden. Het voorkeursrecht voorkomt dat speculerende partijen zich positioneren of dat eigendomsverhoudingen versnipperen, wat de realisatie van de gemeentelijke ambities voor deze gebieden zou kunnen belemmeren.

Bijdragen aan de woningbouwopgave

Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht kan de gemeente invulling geven aan de opgave om vóór 2030 circa 1.500 nieuwe woningen te realiseren. Deze ambitie is opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente Den Helder, waarin is vastgelegd dat de voorkeur uitgaat naar binnenstedelijke inbreidingslocaties, waar woningbouw wordt ingepast in bestaande wijken en kernen, en transformatielocaties waarbij bestaande functies plaatsmaken voor woningbouw. Het vestigen van het voorkeursrecht op deze percelen geeft de gemeente het recht van eerste koop op deze schaarse locaties en stelt haar in staat actief bij te dragen aan het realiseren van de woningbouwopgave.

Alternatief

Het alternatief is dat de gemeenteraad besluit geen voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen. In dat geval kunnen de percelen vrij worden vervreemd aan derden na het verlopen van het door het college gevestigde voorkeursrecht. Hierdoor bestaat het risico dat grote percelen binnen de bebouwde kom van Den Helder op de markt komen, waardoor de gemeente minder grip heeft op de toekomstige invulling van deze percelen.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen aspecten met betrekking tot duurzaamheid.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit voorstel is gebaseerd op de door het college overgenomen motie van de raad van 16 december 2024 (M12.1), waarin wordt verzocht zo spoedig mogelijk in overleg te treden met het COA over de mogelijkheid tot terugkoop van de percelen waarop de AZC's in Den Helder zijn gevestigd.

Financiële consequenties

De vestiging van het voorkeursrecht heeft op dit moment geen financiële consequenties. Deze volgen pas op het moment dat daadwerkelijk wordt overgegaan tot aankoop van de percelen.

Voor zover op een later moment tot aankoop wordt overgegaan, is daarvoor nadere besluitvorming nodig.

Uitvoering en Planning

Op het moment dat een eigenaar het voornemen heeft om een perceel zoals opgenomen in de voorkeursrechtbeschikking, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dient dit eerst aan de gemeente te worden aangeboden. Binnen zes weken na ontvangst van dit aanbod dient het college een beginselbesluit te nemen over het al dan niet verwerven van het betreffende perceel. Indien de gemeente besluit om het aangeboden perceel niet te kopen, mag de eigenaar het betreffende object gedurende een periode van drie jaar alsnog vervreemden aan derden. Dit is eveneens het geval wanneer de gemeente niet binnen de gestelde termijn van zes weken op het aanbod reageert.

Communicatie

Na uw besluit tot vestiging van het voorkeursrecht worden de voorkeursrechtbeschikkingen bekendgemaakt door toezending van de beschikkingen aan de belanghebbenden, te weten de betrokken grondeigenaren. Dit geschiedt per aangetekende brief, met bijlagen. Als bijlage bij dit voorstel zijn de conceptbeschikkingen opgenomen, inclusief de bijbehorende bijlagen, zoals deze aangetekend worden verzonden aan ieder van de in de openbare registers vermelde eigenaren. Binnen vier dagen na bekendmaking worden de voorkeursrechtbeschikkingen ingeschreven in de openbare registers, zodat het voorkeursrecht op dat moment ingaat. De beschikkingen en de bijbehorende stukken worden tevens ter inzage gelegd, zowel fysiek op een door de gemeente aan te wijzen locatie binnen de gemeente als digitaal. In het elektronisch Gemeentebblad wordt kennis gegeven van de voorkeursrechtbeschikkingen en van de terinzagelegging.