gemeente BERGEN

Agendapunt	:	8.
Voorstelnummer	:	01-03
Raadsvergadering	:	27 januari 2009
Naam opsteller	:	Nicole Zwartelé
Informatie op te vragen bij	:	Nicole Zwartelé
Portefeuillehouders	:	Jan Stam

Onderwerp: Besluit tot aanwijzing grond in Bergen-centrum, Berkenlaan, KPN gebouw.

Aan de raad,

Beslispunt:	Aanwijzen, voor de maximale duur van drie jaren, als perceel waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, van het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen NH, sectie A nummer 5114, grootte 724 m^2.

1. ***Waar gaat dit voorstel over?***
De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaar, KPN Telecom, wanneer zij haar onroerende zaak wil verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente het eerste recht van koop.
Het doel van de Wvg is de gemeente in het kader van realisering van nieuwbouwplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen beter kan realiseren.
Het voorkeursrecht is tevens een instrument om mogelijke speculatieve tendensen van bepaalde marktpartijen te voorkomen. Er hebben zich bij KPN al 3 ontwikkelaars gemeld. Indien de gemeente niet tot aankoop wenst over te gaan, dan heeft de verkoper gedurende een periode van drie jaar de vrijheid tot vervreemding aan derden over te gaan.
De aanwijzing betekent niet dat eigenaar verplicht wordt om tot verkoop over te gaan.

2. ***Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?***
Indien u besluit om toepassing te geven aan het vestigen van een tijdelijke voorbescherming op basis van de Wvg op de betreffende grond, dan wordt daarmee voorkomen dat deze in handen valt van andere eigenaren dan degene die thans als eigenaar bekend staat.

De gemeente wenst een actieve, regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen. Een actieve rol is onder meer mogelijk indien de gemeente grip heeft op de verwerving en uitgifte. Wanneer de gemeente de grond heeft verworven en zelf kan uitgeven is de invloed op de planontwikkeling groter.

Het voorkeursrecht biedt een aanvulling op het instrumentarium dat reeds voorhanden is in het kader van het grondbeleid. De gemeente kan in de fase waarin het bestemmingsplan nog in ontwikkeling is reeds een rol van betekenis spelen. Tevens wordt maximaal kostenverhaal mogelijk als de gemeente eigenaar is van de grond. Ook houdt de gemeente een beter zicht op de ontwikkelingen.

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd, geldt dit gedurende een periode van drie jaar, te rekenen vanaf de datum van het door de raad te nemen besluit.
Binnen deze periode dient voor deze lokatie een bestemmingsplan te worden opgesteld (dit kan worden meegenomen in de lopende herziening van het bestemmingsplan Bergen-Centrum). De discussie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling dient nog te worden gevoerd.

3. ***Waarom wordt dit onderwerp <u>nu</u> aan de raad voorgelegd?***
   ☐ collegebevoegdheid
   ☑ raadsbevoegdheid
   ☐ opiniëren
   ☐ kaderstellend
   ☐ maatschappelijk urgent
   ☐ budgetrecht
   Het besluit van ons college heeft een maximale werkingsduur van 3 maanden (tot 18 februari 2009), waarbinnen uw raad een besluit dient te nemen omtrent de bestendiging van ons besluit, waarna het voorkeursrecht voor een periode drie jaar wordt vastgelegd.

4. ***Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?***
   Zowel ons college als uw raad heeft de mogelijkheid gronden aan te wijzen waarop de Wvg van toepassing is.
   In verband met deze aanwijzing is de eigenaar, KPN Telecom, reeds geïnformeerd.

5. ***Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?***
   Als de gemeente geen voorkeursrecht heeft, kan zij zodra de eigenaar het perceel te koop aanbiedt, net als ieder ander, een bod uitbrengen. Er hebben zich bij KPN al 3 projectontwikkelaars gemeld. Bij reguliere onderhandelingen heeft de gemeente een minder goede positie.

6. ***Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?***
   Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in de Duinstreek. De eigenaar is reeds mondeling en per aangetekende brief geïnformeerd. Op basis van de Algemene wet bestuursrecht hebben belanghebbenden de gelegenheid bezwaar te maken, beroep in te stellen en/of een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen.

   Het besluit van ons college van 18 november om uw raad onderhavig voorstel te doen is op 10 december in de Staatscourant gepubliceerd en is op de dag hierna, 11 december, in werking getreden voor een periode van 3 maanden. De stukken zijn vanaf 11 december ter visie gelegd. Belanghebbenden konden ingaande 11 december 2008 zienswijzen bij uw raad naar voren brengen. Deze zienswijzen worden automatisch omgezet in bezwaren indien uw raad besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht.

   Voorts bestaat de mogelijkheid om tegen het voorstel van ons college bezwaar te maken en beroep in te stellen. Deze periode is ook gestart op 11 december. Degene die bezwaar heeft gemaakt, kan tevens een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Alkmaar. Bezwaren tegen ons besluit worden automatisch omgezet in bezwaren tegen het raadsbesluit.

   Binnen 3 maanden na dagtekening van onderhavig voorstel dient uw raad het voorstel te bestendigen om het voorkeursrecht voor een periode van drie jaar te verzekeren. Het besluit van uw raad zal op 4 februari in de Staatscourant en de Duinstreek worden gepubliceerd en zal de dag erna, 5 februari in werking treden. De stukken zullen met ingang van 5 februari ter visie worden gelegd.

7. ***Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?***
   Pas als de grond te koop wordt aangeboden en de gemeente gaat daar op in, zijn er middelen mee gemoeid. Een nota actieve grondaankopen is in voorbereiding.

8. ***Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?***
   De gemeente Bergen kan door middel van vestigen van het voorkeursrecht de regie houden bij verdere ontwikkelingen in dit gebied.

Bijlagen:
Locatie Berkenlaan
Perceelslijst

Bergen, 16 december 2008
College van Bergen

R. Groninger,
Secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester