

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 17 april 2025

Zaaknummer : 1292128
Besluit college : 11 februari 2025
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder :
Openbaarheid : Openbaar

Onderwerp

Bestendigen voorkeursrecht percelen 't Groot Clooster

Kernboodschap

De gemeenteraad vestigt, op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub c, van de Omgevingswet (Ow), een gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen die vermeld staan op de perceelslijst die bij dit besluit hoort. Dit gemeentelijke voorkeursrecht is bedoeld om de ruimte te creëren voor de gemeente om regie op de (voorgenomen) gebiedsontwikkeling van 't Groot Clooster te kunnen behouden. Het is in het algemeen belang om dit gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zodat de gemeente de regie over deze locatie behoudt en het gebied 't Groot Clooster integraal kan ontwikkelen.

Door het college is op 11 februari 2025 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie maanden. Nu binnen de hiervoor genoemde termijn van drie maanden een daartoe strekkend raadsbesluit wordt genomen, wordt het voorkeursrecht bestendigd en opgevolgd door een voorkeursrecht op basis van het raadsbesluit.

Besluit raad

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 11 februari 2025 tot vestiging van het voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet) op de percelen van de locatie 't Groot Clooster.
2. Op basis van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub c, Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangeven op de bij dit besluit behorende perceelslijst (bijlage 1) en de grondtekening (bijlage 2);

3. Vast te stellen dat de percelen als bedoeld onder beslispoint 1 de afgelopen twee jaren niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest;
4. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan;
5. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te (laten) leggen en van de ter inzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, conform de als bijlage 3 bijgevoegde publicatie, zodat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet;
6. De voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending ervan aan de belanghebbenden conform de als bijlage 4 bijgevoegde modelbrief en binnen 4 dagen na die bekendmaking te doen inschrijven in de openbare registers opdat het voorkeursrecht in werking treedt.

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

K.M.C. Millenaar

F. Binnendijk

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

Hoofdstuk 9 en 16 van de Omgevingswet
Bekendmakingswet, artikel 12 en 13

Bevoegdheid

Gemeentewet Hoofdstuk IX (147-159)

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevestigd door de gemeenteraad voor een termijn van drie jaar. Hierna vervalt het voorkeursrecht, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Bestuurlijke achtergrond

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is elke gemeente verplicht een Omgevingsvisie op te stellen voor het gehele grondgebied. In oktober 2024 heeft de gemeenteraad de visie op hoofdlijnen vastgesteld (de 'visie-op-hoofdlijnen')¹, waarin de bestuurlijke kaders voor de gewenste ontwikkelrichting van de Heemstedse fysieke leefomgeving tot 2040 zijn opgenomen. Conform de uitgangspunten van de Omgevingswet is de visie gericht op het duurzaam ontwikkelen van de leefomgeving en daarbij de bestaande kwaliteit te behouden. De visie op hoofdlijnen vormt de basis voor de uiteindelijke Omgevingsvisie.

Naast de binnenstedelijke uitbreiding van de woningvoorraad, waarbij het toekomstige plan voor de locatie Kennemerduin een belangrijke toevoeging zal zijn, richt de gemeente zich de komende jaren op een gebiedsontwikkeling van het Manpadslaangebied en 't Groot Clooster (inclusief het Havenkwartier). Deze gebieden vragen om een samenhangende aanpak waarin een evenwicht wordt gezocht tussen wonen, werken, natuurontwikkeling, (sociaal) maatschappelijke opgaven en recreatieve voorzieningen. Voor deze locaties wordt een specifieke gebiedsvisie opgesteld, waarbij de uitgangspunten uit de visie-op-hoofdlijnen richtinggevend zijn. De gemeenteraad zal de gebiedsvisie ter besluitvorming in behandeling nemen.

Op 11 februari 2025 heeft het college een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd op de percelen om grip op de (beoogde) herontwikkeling van het gebied 't Groot Clooster te behouden.

Motivering

Argumenten

1. *De gemeente wil regie houden op deze locatie met als doelstelling om te komen tot een uitvoerbare herontwikkeling van 't Groot Clooster in overeenstemming met de de omgevingsvisie-op-hoofdlijnen 2024*

Zoals vastgelegd in de visie-op-hoofdlijnen zet de gemeente in op een integrale gebiedsontwikkeling van 't Groot Clooster, met een balans tussen wonen, werken, (sociaal) maatschappelijk opgaven en (recreatieve) natuurontwikkeling. De gemeente wil haar regiefunctie voor de beoogde (her)ontwikkeling van 't Groot Clooster versterken en mogelijke prijsopdrijving tegengaan. Met de vestiging van dit voorkeursrecht krijgt de gemeente voorrang bij de aankoop van de betreffende percelen. Dit betekent dat een eigenaar of beperkt gerechtigde (een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik), zijn onroerend goed of beperkte recht daarop niet zomaar mag vervreemden. Bij een voorgenomen vervreemding (meestal door verkoop) van de onroerende zaak – of een beperkt recht daarop – moet dit eerst aan de gemeente worden aangeboden, tenzij sprake is van een uitzonderingsgrond (artikel 9.8 t/m 9.10 Ow).

¹

<https://www.heemstede.nl/bestuur-en-organisatie/omgevingsvisie>.

2. *De vestiging van het voorkeursrecht is mogelijk vanwege toegedachte toekomstige functies en moderniseringslocatie voor het realiseren van verschillende ambities en opgaven*
Maatschappelijke en bestuurlijke context:

Tot 2030 is de woonopgave aangegeven in de Woonvisie zoals vastgesteld door de Raad. Na 2030 zal de woonopgave opnieuw door de Raad, in afstemming met de regionale woningbehoefte t.b.v. verdere uitvoering van de Woonvisie en het Woonakkoord, worden vastgesteld.

In het kader van de onder de MRA agenda 2025-2028 liggende bedrijventerreinenstrategie heeft Heemstede de opgave om te zoeken naar voldoende passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties. Voor het bedrijventerrein Cruquiusweg/Nijverheidsweg, dat onderdeel is van deze bedrijventerreinenstrategie, is er een uitbreiding, modernisering- en vervangingsbehoefte. Dit laatste als gevolg van de transformatie van het Havenkwartier.

Om hieraan tegemoet te komen wordt 't Groot Clooster (inclusief het Havenkwartier) als belangrijke ontwikkellocatie beschouwd voor woningbouw, in combinatie met (recreatieve) natuurontwikkeling, nieuwe werklocaties en sportvoorzieningen (visie-op-hoofdlijnen). 't Groot Clooster is een van de weinige locaties binnen de gemeente waarbij integrale (buitenstedelijke) gebiedsontwikkeling van substantiële omvang tot de mogelijkheden behoort inclusief ruimte voor (sociaal) maatschappelijke opgaven.

Wettelijke context:

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht moet aan twee vereisten worden voldaan. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringslocatie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functie.

De percelen waarop dit voorgenomen raadsbesluit betrekking heeft zijn thans in gebruik als agrarisch, sportvoorzieningen en bedrijventerrein.

Aan de percelen worden andere (gemengde) functies (wonen, kantoren, sportvoorzieningen en (recreatieve) natuurontwikkeling) met eventueel bijbehorende voorzieningen toegedacht die afwijken van het huidige gebruik. Daarnaast wordt aan deze percelen een moderniseringslocatie toegedacht. Waar ook ruimte moet zijn voor de inpassing van maatschappelijke opgaven.

Daarnaast geldt als wettelijke voorwaarde voor het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht dat er de afgelopen twee jaar geen voorkeursrecht op de betreffende gronden mag zijn gevestigd door hetzelfde bestuursorgaan op basis van dezelfde wettelijke grondslag (het zogenaamde repeteerverbod). Aan deze voorwaarde is voldaan.

Concluderend kan het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub c, Omgevingswet, in dit geval worden gevestigd. Dit is mogelijk omdat het huidige gebruik afwijkt van de beoogde niet-agrarische functies en toegedachte moderniseringslocatie en deze percelen in de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij een aanwijzing op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) of een eerdere vestiging op grond van artikel 9.1, eerste lid, van de Omgevingswet.

3. *Betere uitgangspositie*

Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om de regie te behouden op de beoogde (her)ontwikkeling van 't Groot Clooster en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op de percelen waarop dit besluit betrekking heeft. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld om een effectieve grondstrategie te voeren, dat betekent niet dat daarvoor actieve verwervingen plaats moeten vinden. Het voorkeursrecht als passief grondbeleidsinstrument kan een ondersteuning betekenen bij het kunnen maken van afspraken met eigenaren, beperkt gerechtigden en/of andere ontwikkelende partijen. De gemeente kan hierdoor een (meer) centrale regierol vervullen bij de ontwikkeling van de voorgenomen plannen (onder meer de visie-op-hoofdlijnen).

4. *Beschermingsinstrument*

Het gemeentelijk voorkeursrecht fungeert tijdens het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) als een beschermingsinstrument en versterkt de regierol van de gemeente bij de integrale gebiedsontwikkeling bij 't Groot Clooster.

5. *Belangenafweging: het algemeen belang weegt zwaarder dan individueel belang eigenaar*

Het vestigen van een voorkeursrecht brengt mee dat de eigenaar of beperkt gerechtigde bij een voorgenomen vervreemding zijn/haar perceel (en/of beperkt recht daarop) eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar of beperkt gerechtigde is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de toegedachte functie(s) op de betrokken locatie.

6. *Voorkeursrecht heeft geen directe financiële consequenties*

Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen heeft geen directe financiële gevolgen. Als een eigenaar of beperkt gerechtigde zijn of haar recht aanbiedt en de gemeente besluit hierover in onderhandeling te treden, kunnen eventuele overeenkomsten of een prijsvaststellingsprocedure wel financiële consequenties met zich meebrengen. De financieel gezonde situatie van de gemeente laat het vestigen van een voorkeursrecht toe.

7. *Er is geen eerder voorkeursrecht gevestigd op deze percelen*

Conform artikel 7.1, lid 1, onder g van het Omgevingsbesluit dient in de beschikking van de gemeenteraad vast te worden gesteld dat de percelen in de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet.

8. *Eerst mogelijke vervaldatum moet worden vermeld*

In artikel 7.1 lid aanhef en onder f Omgevingsbesluit is bepaald dat in de beschikking de eerst mogelijk vervaldatum moet zijn vermeld. Dat is de datum drie jaar na het ingaan van het voorkeursrecht op basis van het raadsbesluit. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip dat de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven in het openbare registers van het Kadaster (art. 16.82a Omgevingswet).

9. *Terinzagelegging is een vereiste*

Het besluit met alle bijlagen wordt digitaal en fysiek ter inzage gelegd. Het besluit strekt ertoe te voldoen aan de vereisten uit de Bekendmakingswet.

10. *Inschrijving in het openbaar register*

Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop de beschikking in het openbaar register is ingeschreven. Dat dient te gebeuren binnen 4 dagen na de bekendmaking van de beschikking aan de belanghebbenden (artikel 16.82a Omgevingswet). Die bekendmaking vindt plaats door aangetekende verzending van de kennisgeving die als bijlage 4 is toegevoegd, aan alle eigenaren en beperkt gerechtigden die zijn ingeschreven in het openbare register.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

11. *Mogelijke onderhandelingen en mogelijke prijsvaststellingsprocedure via de rechtbank*

Het is mogelijk dat een eigenaar of beperkt gerechtigde, zijn (recht op een) perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd, aan de gemeente wil aanbieden. De wet voorziet in een procedure waarbij de rechthebbende de gemeente schriftelijk kan uitnodigen om in onderhandeling te treden. Het college is in het geval gehouden om binnen zes weken te beslissen of de gemeente in beginsel in onderhandeling wil treden (artikel 9.13 Omgevingswet en artikel 9.6, sub a Omgevingswet). Als de onderhandelingen niet tot een overeenkomst leiden, kan de eigenaar of beperkt gerechtigde de gemeente verzoeken om bij de rechtbank een prijsvaststellingsverzoek in te dienen. Dit leidt tot een prijsvaststellingsprocedure waarin de rechtbank, op basis van een advies van door de rechtbank benoemde deskundigen, de prijs van het aangeboden recht vaststelt.

12. *Mogelijke toekomstige verplichting om aangeboden rechten af te nemen*

Als minnelijk overeenstemming wordt bereikt over verwerving van het aangeboden recht, ontstaat de contractuele verplichting om het aangeboden goed tegen de overeengekomen prijs af te nemen.

Indien de rechtbank de prijs van (het recht op) het perceel vaststelt in een prijsvaststellingsprocedure, kan de eigenaar of beperkt gerechtigde die het recht heeft aangeboden van de gemeente eisen dat deze het goed afneemt tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs. Als de gemeente besluit, na een verzoek van de eigenaar of beperkt gerechtigde, om geen prijsvaststelling bij de rechtbank aan te vragen, kan de eigenaar of beperkt gerechtigde alsnog op basis van persoonlijke omstandigheden verzoeken om de prijs vast te stellen. Ook in dit geval kan de gemeente verplicht zijn het aangeboden recht af te nemen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs.

13. *Overschrijding van de termijnen leidt ertoe dat kan worden vervreemd aan (een) derde(n)*

Alle termijnen genoemd in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet zijn fatale termijnen. Dit geldt zowel voor de termijn van zes weken die verbonden is aan de uitnodiging van de eigenaar om in onderhandeling te treden, als voor de termijn van vier weken die geldt voor het verzoek van de eigenaar of rechthebbende om een prijsvaststellingsprocedure bij de bevoegde rechtbank te starten. Het overschrijden van een fatale termijn betekent dat de eigenaar of beperkt gerechtigde het onroerend goed gedurende drie jaar aan een willekeurige derde mag vervreemden. Desondanks blijft het voorkeursrecht op de

betreffende grond van kracht, en is ook een opvolgend eigenaar of beperkt gerechtigde aan dit recht gebonden.

14. *Gevolgen voor de eigenaren/beperkt gerechtigden*

De Omgevingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat een eigenaar van of een beperkt gerechtigde tot een onroerende zaak niet tot vervreemding (bijvoorbeeld verkoop) mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkt recht aan de gemeente Heemstede is aangeboden.

De vestiging van het voorkeursrecht betekent niet dat de eigenaar of beperkt gerechtigde verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom of beperkt recht op de eigendom over te gaan. Slechts in het geval dat de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan. Er is sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. De gemeente Heemstede kan dan besluiten of zij tot aankoop wil overgaan. De eigenaren en beperkte gerechtigden ontvangen één dezer dagen afzonderlijk bij aangetekende brief bericht over de inhoud en de gevolgen hiervan.

Zienswijzen

~~Aan belanghebbenden is per brief de mogelijkheid geboden tot het geven van zienswijzen over de bestemming van het voorkeursrecht door de gemeenteraad. Zodra deze zijn ontvangen worden deze aan de raad toegestuurd zodat u deze kunt meewegen in uw besluitvorming.~~

Zienswijzen

De concept-beschikking van de raad is toegezonden aan belanghebbenden en hen is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijzen. Daarna wordt geconcludeerd of de zienswijzen aanleiding moeten geven tot aanpassing van het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht.

1. *De zienswijze van indieners 1*

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend namens een eigenaar van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Samenvatting van de zienswijze:

1. Indieners zijn voor hun bestaan afhankelijk van het bedrijf op de gronden en in de gebouwen ter plaatse. Het voorkeursrecht maakt inbreuk op het eigendomsrecht. Indiener vindt dat het voorkeursrecht daar direct invloed op heeft.

2. Indieners vinden dat het bij het eigendomsrecht hoort dat zij de percelen mogen verkopen op een vrije markt aan wie ze willen. Indieners uiten hun zorgen over het kunnen verkopen voor een eerlijke marktprijs.
3. De inbreuk op het eigendomsrecht is in strijd met mensenrechtenverdragen.
4. De locatie wordt nu gebruikt voor het voorzien in een maatschappelijke behoefte.
5. In het regionaal perspectief zijn de gronden ingetekend als natuur. Indieners begrijpen niet dat een maatschappelijk belang aanwezig wordt geacht en dat dat zwaarder weegt dan de ongestoorde genieting van het eigendomsrecht.
6. Indieners ontgaat het waarom eigenaren in het gebied verschillend worden behandeld.

Reactie op zienswijze 1:

- Ad 1. Vooropgesteld zij dat eigenaren niet verplicht zijn om op basis van het voorkeursrecht tot verkoop van de percelen aan de gemeente over te gaan. Het voorkeursrecht is een passief instrument. De eigenaar behoudt de eigendom van de onroerende zaak en bepaalt zelf of en wanneer hij deze wil vervreemden. Alleen als hij wil vervreemden moet hij de gemeente als eerste in de gelegenheid stellen de onroerende zaak te verkrijgen. Indieners kunnen nog steeds gebruik maken van de veehouderij en worden daarin niet geschaad noch belemmerd door het voorkeursrecht. De bestaande functies kunnen worden voortgezet.
- Ad 2. In de Omgevingswet zijn bepalingen opgenomen om ervoor te zorgen dat een eerlijke prijs kan worden vastgesteld. Als partijen er niet samen uitkomen, biedt de wet de mogelijkheid van een prijsvaststellingsprocedure. De rechtbank bepaalt uiteindelijk een prijs na advisering door een of meer onafhankelijke deskundigen. Deze prijs is de zogeheten werkelijke waarde van hetgeen is aangeboden. Staat de prijs na een uitspraak van de rechtbank vast, dan moet de gemeenten het aangeboden goed voor die vastgestelde prijs verwerven als de eigenaar daarom verzoekt. De indieners worden zo niet benadeeld in de waarde van het eigendom, maar slechts beperkt in de keuze van de koper. Dit is toelaatbaar, nu dit het algemeen belang dient en een belangenafweging heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de wetgeving en nu specifiek voor deze voorkeursrechtbeschikking.
- Ad 3. Het voorkeursrecht is niet in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag van de Rechten van de Mens. De vestiging van het voorkeursrecht is bij wet voorzien, in het algemeen belang en de inbreuk op het eigendomsrecht is niet disproportioneel. Daarvoor is van belang dat de inbreuk op het eigendomsrecht beperkt is, terwijl met de wettelijke bepalingen in de financiële belangen van de eigenaar is voorzien.
- Ad 4. Het huidig gebruik wordt niet beperkt door het voorkeursrecht. Hoe het perceel in de toekomst gebruikt gaat worden en welke invulling daaraan gegeven wordt, komt aan bod in de planfase van het project.
- Ad 5. Aan de wettelijke vereisten voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt voldaan. De aangewezen gronden zullen niet meer voor agrarische activiteiten worden gebruikt in de voorgenomen ruimtelijke plannen. Daarmee is het wettelijk vereiste maatschappelijke belang gegeven. De wetgever heeft de gemeente het instrument van het voorkeursrecht gegeven teneinde haar in een vroeg stadium regie te geven op de grondmarkt en speculatie tegen te gaan.
- Ad 6. In beginsel heeft de gemeente de vrijheid om te kiezen op welke gronden een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er is geen verplichting om op alle gronden binnen het voorgenomen plangebied een voorkeursrecht te vestigen.

Conclusie: de zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

2. De zienswijze van indiener 2

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de zienswijze wordt geconcludeerd deze tijdig is ingediend door een eigenaar van de onderhavige kadastrale percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Samenvatting van de zienswijze:

1. Het is niet noodzakelijk om het perceel van indiener te betrekken. Andere locaties moeten worden overwogen.
2. Het vestigen van het voorkeursrecht kan aanzienlijke gevolgen hebben voor de toekomstige investeringen en ontwikkelingen van het perceel van indiener. Het verkrijgen van financieringen voor noodzakelijk onderhoud en vernieuwingen zal worden bemoeilijkt.
3. Het voorkeursrecht heeft een negatieve impact op toekomstige uitbreidingen en verbeteringen.
4. Het perceel van indiener wordt in een onevenwichtige onderhandelingspositie gebracht.
5. Het voorkeursrecht om speculatie met verkoop van de grond van het perceel van indiener tegen te gaan is overbodig, nu de verkoop van de grond voor andere doeleinden in strijd zou zijn met het hoofddoel van indiener.

Reactie op zienswijze 2:

- Ad. 1. In beginsel heeft de gemeente de vrijheid om te kiezen op welke gronden een voorkeursrecht wordt gevestigd. De gemeente wil in het gebied 't Groot Clooster de positie bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid versterken door middel van het voorkeursrecht, waarmee speculatie kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen kan worden behouden. Een voorkeursrecht kan ook worden gevestigd als nog onzekerheid bestaat over het plan. Dat het plan mogelijk ook op andere locaties kan worden gerealiseerd staat daarmee niet in de weg aan de vestiging van het voorkeursrecht.
- Ad. 2. De wetgever heeft het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren.
- Ad. 3. De eigenaar van een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd kan zijn onroerende zaak blijven gebruiken en zijn rechten als eigenaar blijven uitoefenen, met inachtneming van de beperkingen vanwege het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht belemmert toekomstige uitbreidingen of verbeteringen niet. Het voorkeursrecht speelt pas een rol bij verkoop en beperkt enkel de keuze van koper, niet het gebruik of de investering in het perceel. Eventuele plannen tot verbetering kunnen dus gewoon doorgaan.
- Ad. 4. Het voorkeursrecht brengt eigenaren niet in een onevenwichtige onderhandelingspositie, allereerst aangezien de overheid verplicht is een marktconforme prijs te betalen bij aankoop. Daarnaast dient de gemeente zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ad. 5. Het vestigen van een voorkeursrecht binnen het gebied 't Groot Clooster is niet alleen bedoeld om mogelijke speculatie tegen te gaan. Hoofdzakelijk is het doel om de ambities van de gemeente in het gebied 't Groot Clooster te kunnen verwezenlijken. Met het vestigen van het voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van dit gebied.

Conclusie: de zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Financiën

Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat eigenaren van de percelen waar een voorkeursrecht op is gevestigd bij verkoop van hun perceel deze eerst bij aangetekende brief aan de gemeente Heemstede moeten aanbieden. Het vestigen van een voorkeursrecht creëert de mogelijkheid de percelen aan te kopen. Er vindt een situationele afweging plaats indien de gemeente een perceel actief wordt aangeboden. Indien de gemeente beslist om daarover in onderhandeling te treden kan een eventuele overeenstemming of een eventuele prijsvaststellingsprocedure wel financiële consequenties hebben.

De financiële uitvoerbaarheid van het opleggen van het voorkeursrecht behoeft niet nader onderbouwd worden. Er zijn hier verschillende keuzes in te maken die allen verschillende gevolgen hebben voor de financiën en de financiële kengetallen. De gemeente heeft een financieel gezond beleid dat de vestiging van een voorkeursrecht toelaat. In een latere fase wordt hier verder op ingegaan.

Samenwerking en communicatie

Deze voorkeursrechtbeschikking dient te worden bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de betrokken grondeigenaren en/of beperkt gerechtigden. Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief, als bijlage 4 bijgevoegd.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf de datum van inschrijving in werking treedt. De voorkeursrechtbeschikking wordt daarnaast met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op een door de gemeente aangewezen locatie binnen de gemeente, en voorts op elektronische wijze. Kennisgeving dient plaats te vinden in het Gemeenteblad.

Planning/uitvoering

Vervolg

De voorkeursrechtbeschikking van de raad tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen door belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) een bezwaarschrift kan worden ingediend gedurende zes weken. Eventuele bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van 11

februari 2025 worden door het van rechtswege vervallen van die beschikking geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Volgens de huidige procesplanning wordt binnen drie jaar na het nemen van de voorkeursrechtbeschikking een Omgevingsplan vastgesteld met nieuw functies voor 't Groot Clooster. Na tijdige vaststelling van het Omgevingsplan wordt het voorkeursrecht vervolgens op grond van art. 9.1 sub b Omgevingswet verlengd met een termijn van drie jaar.

Bijlagen

1. Perceelslijst
2. Grondtekening
3. Tekst publicatie gemeentebld raadsbesluit
4. Modelbrief raadsbesluit