

Agendanr. : 7  
Vorstelnr. : 2008-032  
Onderwerp : Voorkeursrecht Broekhorn

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 26 februari 2008

#### Beknopt voorstel

1. als uitgangspunt voor de planologische onderbouwing voor de aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten het op 24 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Broekhorn" te nemen;
2. ingevolge artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening betrekking hebbende op het gebied Broekhorn, en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceelslijst, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de naam en woonplaats van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de registers van het kadaster in Nederland (d.d. 20 juni 2008), aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest.

#### Toelichting

##### **1. Inleiding**

Bijgaand treft u aan het voorstel tot aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten van percelen gelegen in het gebied Broekhorn voor een periode tot dat de bestemming is gerealiseerd. Met een dergelijke aanwijzing wordt een voorkeursrecht op de betrokken percelen gevestigd. De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen). Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar zelf wil verkopen, is hij/zij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op de Wet voorkeursrecht gemeenten, de wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de wettelijke vereisten, de toegevoegde waarde van de aanwijzing van de percelen gelegen in het gebied Broekhorn, de rechtsbescherming, de risico's van het instrument voorkeursrecht en de communicatie.

## 2. De Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen, wat tot gevolg heeft dat een eigenaar van, of een beperkt gerechtigde tot, een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen). Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente dus een recht van eerste koop. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval hij zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan.

### *Regie, anti-speculatie en maximaal kostenverhaal*

Het doel van de gewijzigde Wvg is de gemeente in het kader van de realisering van uitbreidingsplannen een betere positie te verschaffen zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van grondzaken en stedelijke ontwikkeling beter kan realiseren. Goede bouwgrond is schaars, waardoor marktpartijen bereid zijn hoge prijzen te betalen. Dit heeft tot gevolg dat bouwlocaties vaak onderwerp van speculatie worden. Wanneer alle grond in handen komt van marktpartijen, dan overheerst bij de ontwikkeling van de bouw veelal de winst die op projecten dient te worden gemaakt. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor. Het is immers de verantwoordelijkheid van de gemeente dat ruimtelijke plannen zo goed mogelijk worden gerealiseerd, waarbij de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving centraal dient te staan. Daarnaast kan het voorkeursrecht bijdragen aan het kostenverhaal van de gemeente. Dit houdt in dat door de gemeente gestreefd wordt naar een actieve volledige verwerving van de voor de planrealisatie benodigde gronden, welke vervolgens door de gemeente bouwrijp worden gemaakt en tenslotte worden uitgegeven aan derden. De gemeente kan als eigenaar van de gronden de gemaakte kosten volledig verhalen bij de gronduitgifte (volledig kostenverhaal is in het geval van ontwikkeling van de gronden door marktpartijen immers niet mogelijk).

## 3. Wettelijke vereisten

### *Huidig gebruik en toekomstige bestemming*

Alleen gronden waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor een aanwijzing in aanmerking. Het huidige gebruik en de toekomstige bestemming zijn, volgens de wetsgeschiedenis en de rechtspraak, eveneens van elkaar afwijkend als de toekomstige bestemming intensiever is.

De in deze aanwijzing betrokken gronden worden momenteel hoofdzakelijk agrarisch gebruikt.

De beoogde bestemming van de aan te wijzen percelen gelegen in het gebied Broekhorn zijn: "Wonen", "Tuin", "Woongebied 1", "Woongebied 2", "Woongebied 3", "Wonen – Uit te werken", "Wonen en Voorzieningen", "Gemengde Doeleinden", "Detailhandel", "Sport", "Water", "Groen", "Natuur", "Verkeer – Verkeersgebied" en "Verkeer – Verblijfsgebied", zoals opgenomen in het op 24 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Broekhorn".

### *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 gediende algemeen belang. Waarbij 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 daarbij 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 beperktgerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te

- 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.

#### **4. Toegevoegde waarde van het voorkeursrecht in het gebied Broekhorn**

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van bovengenoemde bestemming in het gebied Broekhorn is dat de gemeente zelf de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Het instrument van het voorkeursrecht is hierbij van groot belang voor de gemeente, ter voorkoming van het innemen van strategische (grond)posities door derden.

De kans is groot dat er in het gebied Broekhorn particuliere initiatieven ontstaan tot grondexploitatie. De gemeente zal zich dan geconfronteerd zien met marktpartijen die gronden in het gebied verwerven. Mochten grondeigenaren desalniettemin overeenkomsten met marktpartijen aangaan, dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een beroep doet op artikel 26 van de Wvg. De rechter kan overeenkomsten aangegaan met het kennelijke doel het voorkeursrecht te ondermijnen vernietigen.

Ter uitvoering van de genoemde regierol en maximaal kostenverhaal is het van groot belang voor de gemeente om een goede onderhandelingspositie met betrekking tot de grond in het gebied Broekhorn te hebben. Om die reden is het noodzakelijk om tot vestiging van het voorkeursrecht op de in het plangebied gelegen percelen over te gaan.

##### *Niet aangewezen percelen*

De aanwijzing op basis van de Wvg blijft noodzakelijk nu nog niet alle percelen gelegen in het gebied Broekhorn door de gemeente Heerhugowaard zijn aangekocht. De Wvg wordt alleen van toepassing verklaard op de percelen in het gebied Broekhorn waarvan duidelijk is dat het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige, niet agrarische bestemming. Op gronden waar reeds vooruitlopend op de toekomst bestemmingen zijn gerealiseerd en op gronden die passen binnen de te realiseren plannen (en derhalve gehandhaafd kunnen blijven) wordt het voorkeursrecht niet van toepassing verklaard. Ook gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn, worden niet aangewezen ingevolge de Wvg.

##### *Planologische grondslag en vestiging voorkeursrecht*

Op basis van een vastgesteld bestemmingsplan kan de gemeenteraad, ingevolge artikel 2 van de Wvg, tot de vestiging van een voorkeursrecht overgaan. De gemeente Heerhugowaard kan derhalve, door middel van een met redenen omkleed raadsbesluit, tot aanwijzing van het gebied Broekhorn overgaan, als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn, met als planologische grondslag het op 24 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Broekhorn".

Tijdens de vestigingsprocedure ingevolge de Wvg zijn er voor de gemeente maximaal zes stappen te onderscheiden, al naar gelang de planologische grondslag op het moment van de eerste besluitvorming:

1. Besluit van het college ingevolge artikel 8a van de Wvg, op basis van een nog niet ter inzage gelegd ontwerpplan (vaak is dit een schets, of een visie), met een werkingsduur van maximaal acht weken.
2. Besluit van de gemeenteraad ingevolge artikel 8 van de Wvg, op basis van een nog niet ter inzage gelegd ontwerpplan (vaak is dit een schets, of een visie), met een werkingsduur van maximaal twee jaren.

Binnen deze twee jaren dient er vervolgens een ontwerpstructuurplan, of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd:

- Indien er een ontwerpstructuurplan ter inzage wordt gelegd, dan volgen stap 3 en 4, alvorens men over gaat tot de vestiging van een voorkeursrecht op basis van een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan;
- Indien er gelijk een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, dan volgen stap 5 en 6 (stap 3 en 4 worden bij deze situatie dus overgeslagen).

3. Besluit van het college ingevolge artikel 6 van de Wvg, op basis van een ter inzage gelegd ontwerpstructuurplan, met een werkingsduur van maximaal vijf maanden.
4. Besluit van de gemeenteraad ingevolge artikel 2 van de Wvg, op basis van een vastgesteld structuurplan, met een werkingsduur van maximaal twee jaren → Mogelijkheid tot verlenging van het voorkeursrecht voor een periode van één jaar door de gemeenteraad (ingevolge artikel 2 lid 4 van de Wvg).
5. Voorstel van het college ingevolge artikel 6 van de Wvg, op basis van een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan, met een werkingsduur van maximaal vijf maanden.
6. Besluit van de gemeenteraad ingevolge artikel 2 van de Wvg, op basis van een vastgesteld bestemmingsplan, waarbij het voorkeursrecht voor onbepaalde tijd blijft bestaan totdat de bestemming gerealiseerd is. (Per 1 juli 2008 wordt de Wvg gewijzigd, als gevolg daarvan zal de werkingsduur van dit besluit 10 jaar zijn, te rekenen vanaf de inwerkingtreding)

Dit voorstel heeft betrekking op stap 6.

Gelet op het bovenstaande wordt besloten tot hernieuwde vestiging van het voorkeursrecht tot dat de bestemming is gerealiseerd (voor een periode van 10 jaar). Indien het besluit niet wordt genomen, vervalt het voorkeursrecht op 21 juli 2008.

## 5. Rechtsbescherming

### *Zienswijzen collegevoorstel*

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vanaf 9 november 2007 tot en met 30 november 2007 schriftelijk zienswijzen bij het college naar voren te brengen. Mondeling konden zienswijzen ingediend worden bij mevrouw E.B. Aarts (telefoonnummer 072-57 55 305). Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

### *Zienswijzen raadsbesluit*

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om vanaf 29 februari 2008 tot en met 27 maart 2008 schriftelijk zienswijzen bij de raad naar voren te brengen. Mondeling konden zienswijzen ingediend worden bij mevrouw E.B. Aarts (telefoonnummer 072-57 55 305). Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

### *Bezwaar en beroep collegebesluit en raadsbesluit*

Voorts bestaat er de mogelijkheid om tegen het voorstel en het raadsbesluit bezwaar te maken en beroep in te stellen. Op basis van artikel 9a van de Wvg wordt een bezwaarschrift, dat is ingediend tegen het voorstel van het college, geacht te zijn gericht tegen het daarop volgende raadsbesluit. Tevens heeft degene die bezwaren tegen het voorstel of het raadsbesluit naar voren heeft gebracht, de mogelijkheid indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Alkmaar te vragen.

## 6. Risico's van het instrument voorkeursrecht

### *Schadevergoeding*

Het is van het grootste belang dat de gemeente het instrument voorkeursrecht zorgvuldig hanteert. Onjuiste toepassing is voor alle betrokken partijen nadelig. Bovendien dreigt dan schadelichtheid van de gemeente. Ingevolge artikel 25 Wvg kan de grondeigenaar die zijn gronden – in verband met een door de gemeente gevestigd tijdelijk voorkeursrecht – aan de gemeente heeft verkocht, in eerste instantie bij de gemeente of in tweede instantie bij de rechtbank schadevergoeding vorderen als later blijkt dat de gemeente de termijnen voor bestemming van het voorkeursrecht heeft overschreden, dan wel de togedachte bestemming niet in het (bestemmings)plan heeft opgenomen.

## 7. Communicatie

Zoals aangegeven is de ter visie legging van dit voorstel op 28 februari 2008 in de Staatscourant gepubliceerd. Vervolgens heeft publicatie in de plaatselijke kranten plaatsgevonden. Belanghebbenden zijn afzonderlijk per brief op de hoogte gesteld (op 28 februari 2008 zijn de brieven verzonden).

Het raadsbesluit van 24 juni 2008 zal gepubliceerd worden in de Staatscourant van 26 juni 2008, daarna vindt publicatie in de plaatselijke kranten plaats. Belanghebbenden krijgen een brief (op 26 juni 2008 worden de brieven verzonden).

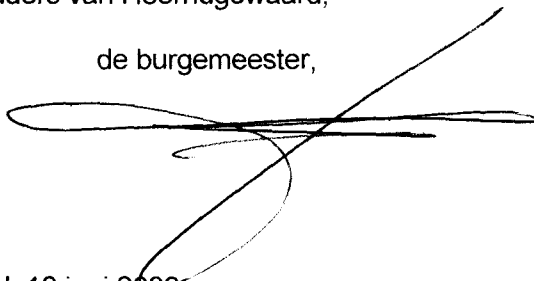
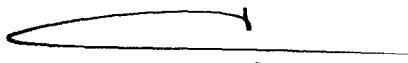
#### 8. Voorstel

Alles afwegend zijn wij van oordeel dat behoefte aan hernieuwde vestiging van het voorkeursrecht bestaat in het gebied Broekhorn. Wij stellen u dan ook voor over te gaan tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 2 van de Wvg in het genoemde gebied zulks overeenkomstig het bijgevoegde concept-raadsbesluit, de perceelslijst en de kadastrale tekening.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,



Advies commissie SO d.d. 10 juni 2008  
Akkoordstuk



Nr. 2008-032

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 februari 2008;

gelet op het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Gemeentewet;

in overweging nemende:

- Dat de Wet voorkeursrecht gemeenten, aan gemeenten de bevoegdheid geeft om een eerste recht van koop te vestigen;
- Dat het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden (ten behoeve van volledig kostenverhaal) noodzakelijk wordt geacht om in de gemeente Heerhugowaard het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de percelen gelegen in het gebied Broekhorn (het gebied Broekhorn wordt globaal omsloten door de ringvaart Heerhugowaard en de spoorlijn Amsterdam- Hoorn/Den Helder);
- Dat de raad, ingevolge artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, kan besluiten om diverse percelen gelegen in het gebied Broekhorn aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, waarbij wordt uitgegaan van het op 24 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Broekhorn", welk voorstel een geldingsduur heeft tot dat de bestemming is gerealiseerd (*Per 1 juli 2008 wordt de Wvg gewijzigd, als gevolg daarvan zal de werkingsduur van dit besluit 10 jaar zijn, te rekenen vanaf de inwerkingtreding*);
- Dat de percelen gelegen in het gebied Broekhorn de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Woongebied 1", "Woongebied 2", "Woongebied 3", "Wonen – Uit te werken", "Wonen en Voorzieningen", "Gemengde Doeleinden", "Detailhandel", "Sport", "Water", "Groen", "Natuur", "Verkeer – Verkeersgebied" en "Verkeer – Verblijfsgebied", zijnde niet agrarische bestemmingen, worden toegedacht en de percelen momenteel hoofdzakelijk agrarisch worden gebruikt;
- Dat de bij het raadsbesluit, ingevolge artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken percelen gelegen in het gebied Broekhorn eerder ingevolge artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten bij collegebesluit van 29 november 2006 en ingevolge artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten bij raadsbesluit van 23 januari 2007 zijn aangewezen, en tevens ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten bij collegebesluit van 26 februari 2008 zijn aangewezen, doch de betrokken percelen niet eerder zijn aangewezen op basis van artikel 2 de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- 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 29 februari 2008 tot en met 27 maart 2008 schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen van welke mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;
- Dat de Algemene wet bestuursrecht de betrokken belanghebbenden in de gelegenheid stelt om bezwaar en beroep te maken en/of een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen;
- Dat het voorkeursrecht ertoe kan leiden dat bij de aanwijzing betrokken percelen, ingevolge artikel 10 en 11 van de Wvg, worden aangeboden aan het college;

## BESLUIT:

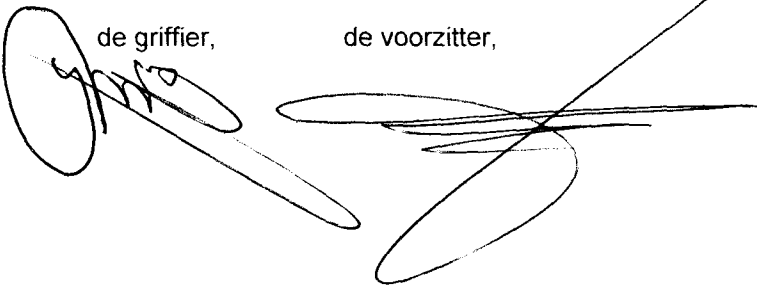
3. als uitgangspunt voor de planologische onderbouwing voor de aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten het op 24 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Broekhorn" te nemen;
4. ingevolge artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening betrekking hebbende op het gebied Broekhorn, en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceelslijst, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de naam en woonplaats van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de registers van het kadaster in Nederland (d.d. 20 juni 2008), aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest.

Heerhugowaard, 24 juni 2008

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is written over the text 'de griffier,' and the signature on the right is written over the text 'de voorzitter,'. Both signatures are stylized and somewhat abstract, with the right signature featuring a prominent horizontal stroke.

**LIJST VAN AANGeweZEN PERCELEN EX. ART. 2 WVG GELEGEN IN HET GEBIED BROEKHORN IN DE KADASTRALE GEMEENTE HEERHUGOWAARD**

Deze lijst behoort bij het voorstel van de raad van de gemeente Heerhugowaard (ex artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten) d.d. 24 juni 2008 tot vestiging van het voorkeursrecht op de hieronder aangeduide percelen. De aangewezen percelen zijn eveneens aangegeven op de bij het besluit behorende grondtekening. De gegevens zoals die in de lijst zijn opgenomen zijn ontleend aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland, d.d. 20 juni 2008.

ge- meen- telijk num- mer	kadastraal bekend als gemeente HEERHUGOWAARD sectie O nummer	grootte perceel ha.a.ca	grootte van het ingevoelde de Wvg aangewezen perceels- gedeelte Ha.a.ca	eigenaar/beperkt gerechtigde + woonplaats/vestigingsplaats
1	13	01.63.50	01.63.50	<b>Eigendom:</b> De heer J. Glas Westerweg 15 1704 PB HEERHUGOWAARD
2	84	00.81.40	00.81.40	<b>Eigendom:</b> Van den Heerik Beheer Maatschappij BV Grotendorst 1 1721 CW BROEK OP LANGEDIJK P/a: Postbus 36 1720 AA BROEK OP LANGEDIJK  <b>Aantekening recht:</b> Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voork recht gemten d.d. 29-11-2000
3	89	00.22.70	00.22.70	<b>Eigendom:</b> Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Schepenmakersdijk 16 1135 AG EDAM P/a: Postbus 130 1135 ZK EDAM
4	105	00.70.00	00.70.00	<b>Eigendom:</b> De heer W.A. van der Stoop Westdijk 10 1704 AK HEERHUGOWAARD  <b>Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de belemmeringenwet Privaatrecht:</b> NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK P/a: Postbus 2113 1990 AC VELSERBROEK
5	106	00.49.00	00.49.00	<b>Eigendom:</b> De heer W.A. van der Stoop Westdijk 10 1704 AK HEERHUGOWAARD  <b>Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de belemmeringenwet Privaatrecht:</b> NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK P/a: Postbus 2113 1990 AC VELSERBROEK
6	108	01.82.70	01.82.70	<b>Eigendom:</b> De gemeente Langedijk Vroedschap 1 1722 GX ZUID-SCHARWOUDE P/a: Postbus 15 1723 ZG NOORD-SCHARWOUDE
7	110	00.12.60	00.12.60	<b>Eigendom:</b> De heer J. Gootjes Westdijk 18 1704 AK HEERHUGOWAARD
8	116	00.13.50	00.13.50	<b>Eigendom:</b> De Provincie Noord-Holland Zijlweg 245 2015 CL HAARLEM P/a: Postbus 123 2000 MD HAARLEM



	kadastraal bekend als gemeente HEERHUGOWAARD sectie O	grootte perceel	grootte van het ingevolge de Wvg aangewezen perceels- gedeelte	
9	4345 (voorheen nummer 117)	00.29.70	00.29.70	<p><b>½ Eigendom:</b> Mevrouw A.G. Wagenaar Westerweg 8 1704 PC HEERHUGOWAARD</p> <p><b>½ Eigendom:</b> Mevrouw M.J.C. Wagenaar Westerweg 8 1704 PC HEERHUGOWAARD</p> <p><b>Opstalrecht Nutsvoorzieningen:</b> N.V. Nuon Infra West Spaklerweg 20 1096 BA AMSTERDAM P/a: Postbus 50 6920 AB DUIVEN</p> <p><b>Opstalrecht Nutsvoorzieningen:</b> Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Gorslaan 60 1441 RG PURMEREND P/a: Postbus 130 1135 ZK EDAM</p>
10	4346 (voorheen nummer 117)	02.00.00	02.00.00	<p><b>1/6 Eigendom:</b> De heer D.G. Wagenaar Stationsweg 72 1702 AH HEERHUGOWAARD</p> <p><b>1/6 Eigendom:</b> De heer J. Wagenaar Middeloo 3 1713 CN OBDAM</p> <p><b>1/6 Eigendom:</b> Mevrouw O.D. Wagenaar Kloosterweg 42 1251 WG LAREN NH</p> <p><b>1/6 Eigendom:</b> Mevrouw N.H. Wagenaar Hogedijk 66 4909 BN OOSTEIND</p> <p><b>1/6 Eigendom:</b> Mevrouw M.J. Wagenaar Kruisstraat 23 1621 EH HOORN NH</p> <p><b>1/6 Eigendom:</b> De heer J.C. Wagenaar Stadionplein 23 1 1076 CG AMSTERDAM</p> <p><b>Opstalrecht Nutsvoorzieningen:</b> N.V. Nuon Infra West Spaklerweg 20 1096 BA AMSTERDAM P/a: Postbus 50 6920 AB DUIVEN</p> <p><b>Opstalrecht Nutsvoorzieningen:</b> Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Schepenmakersdijk 16 1135 AG EDAM P/a: Postbus 130 1135 ZK EDAM</p>
11	119	00.14.70	00.14.70	<p><b>Eigendom:</b> De heer J. Blankman Westerweg 12 1704 PC HEERHUGOWAARD</p>
12	177	01.14.75	01.14.75	<p><b>Eigendom:</b> De heer J.C.M. Hogervorst Salvatorhof 10 2211 SR NOORDWIJKERHOUT</p>
13	178	01.21.85	01.21.85	<p><b>Eigendom:</b> De heer J.C.M. Hogervorst Salvatorhof 10 2211 SR NOORDWIJKERHOUT</p>

	kadastraal bekend als gemeente HEERHUGOWAARD sectie O	grootte perceel	grootte van het ingevolge de Wvg aangewezen perceels- gedeelte	
14	195	00.64.60	00.64.60	<p><b>Eigendom:</b> Van den Heerik Beheer Maatschappij BV Grotendorst 1 1721 CW BROEK OP LANGEDIJK P/a: Postbus 36 1720 AA BROEK OP LANGEDIJK</p> <p><b>Aantekening recht:</b> Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voork recht gemten d.d. 29-11-2000</p>
15	196	00.16.50	00.02.14	<p><b>Eigendom:</b> Van den Heerik Beheer Maatschappij BV Grotendorst 1 1721 CW BROEK OP LANGEDIJK P/a: Postbus 36 1720 AA BROEK OP LANGEDIJK</p>
16	285	00.10.15	00.01.56	<p><b>Eigendom:</b> De heer C. Wagenaar Westdijk 8 1704 AK HEERHUGOWAARD</p>
17	1713	00.11.20	00.11.20	<p><b>Eigendom:</b> De heer D.P. de Geus Westerweg 23 1704 PB HEERHUGOWAARD</p>
18	1714	04.29.15	03.64.70	<p><b>Eigendom:</b> De heer D.P. de Geus Westerweg 23 1704 PB HEERHUGOWAARD</p>
19	1751	00.01.75	00.01.75	<p><b>Eigendom:</b> De heer R. Wagenaar Broekerweg 3 1704 PA HEERHUGOWAARD</p>
20	1874	00.38.50	00.38.50	<p><b>Eigendom:</b> De heer C. Wagenaar Westdijk 8 1704 AK HEERHUGOWAARD</p>
21	1875	01.84.80	01.74.65	<p><b>Eigendom:</b> De heer R. Wagenaar Broekerweg 3 1704 PA HEERHUGOWAARD</p>
22	2139	01.04.30	00.24.02	<p><b>Eigendom:</b> De heer J.D. Gootjes Westerweg 7 1704 PB HEERHUGOWAARD</p>
23	2140	12.10.70	12.10.70	<p><b>Eigendom:</b> De heer J.C.M. Hogervorst Salvatorhof 10 2211 SR NOORDWIJKERHOUT</p>
24	2145	00.95.00	00.95.00	<p><b>Eigendom:</b> De heer J. Gootjes Westdijk 18 1704 AK HEERHUGOWAARD</p> <p><b>Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de belemmeringenwet Privaatrecht:</b> NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK P/a: Postbus 2113 1990 AC VELSERBROEK</p>
25	2146	07.21.88	07.21.88	<p><b>Eigendom:</b> De heer J. Glas Westerweg 15 1704 PB HEERHUGOWAARD</p> <p><b>Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de belemmeringenwet Privaatrecht:</b> NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK P/a: Postbus 2113 1990 AC VELSERBROEK</p>
26	2208	10.45.55	10.45.55	<p><b>Eigendom:</b> De heer J.C.M. Hogervorst Salvatorhof 10 2211 SR NOORDWIJKERHOUT</p>

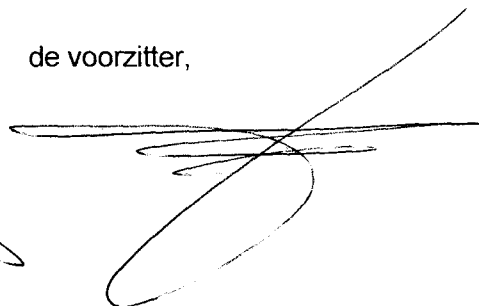
	kadastraal bekend als gemeente HEERHUGOWAARD sectie O	grootte perceel	grootte van het ingevolge de Wvg aangewezen perceels- gedeelte	
27	3319	07.03.90	07.03.90	<b>Eigendom:</b> De heer J. Glas Westerweg 15 1704 PB HEERHUGOWAARD
28	3355	07.59.15	07.59.15	<b>Eigendom:</b> De heer J. Glas Westerweg 15 1704 PB HEERHUGOWAARD
29	3594	01.72.30	01.72.30	<b>Eigendom:</b> De heer D.P. de Geus Westerweg 23 1704 PB HEERHUGOWAARD
30	3630	02.00.00	02.00.00	<b>Eigendom:</b> Bouwfonds Woningbouw B.V. Westerdorpsstraat 66 3871 AZ HOEVELAKEN P/a: Schipholpoort 64 2034 MB HAARLEM

Heerhugowaard, 24 juni 2008

De raad,

de griffier,

de voorzitter,



Commissie: SO  
 Datum: 10-6-08  
 Besluit: akkoord  
 raad 24/6

BW08 0207 BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Reg. nummer:	Paraaf sectordirecteur .....	Portefeuillehouder	R.J. Piet
Datum: 15 februari 2008	Paraaf sectorcontroller .....	Agenda	openbaar
B&W d.d. 26 februari 2008	Sector/afd.: SO / HaV	Actieve informatie- plicht	nee
	Steller: L. Aarts (305) <i>Paraaf jurist MB</i>		

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht Broekhorn

**Probleemstelling:** De gemeente Heerhugowaard vindt het wenselijk om bij de realisatie van de bovengenoemde gebieden zelf de regie te voeren. Derhalve streeft de gemeente naar de verwerving van beide plangebieden.

**Geadviseerde beslissing:**

Wij stellen u voor in de vergadering van 26 februari 2008 o

Ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten d gaan van de percelen in het gebied Broekhorn, zoals aangege lijsten van aangewezen percelen, als gronden waarop de art gemeenten van toepassing zullen zijn;

7

aanwijzing over te  
 orende tekeningen en  
 Wet voorkeursrecht

	S	B	W	W	W	W	B&W d.d. <b>26 FEB 2008</b>	Embargo tot:
Akkoord/Vka	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	Nummer: <u>15</u>	
Bespreken						<i>[handwritten mark]</i>	Opmerking:	

Beslissing:

**Conform advies**

10 juni 2008

Advies van commissie:	Naam commissie	Raadsbehandeling d.d.	Datum raad <u>24-juni 08</u>
Ter inzage voor:	<u>SO</u> Ter inzage voor	Begrotingswijziging:	Ja/Nee
Kopie voorstel/besluit naar:	Kopie naar	Na afhandeling naar Centraal archief	Ja/Nee

**BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht Broekhorn

*Bevat het advies alle elementen? Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen*

**Toelichting:**

Gebiedsuitwerking Broekhorn en reconstructie N242 – Zuidtangent

De gemeente Heerhugowaard vindt het wenselijk om bij de realisatie van de bovengenoemde gebieden zelf de regie te voeren. Derhalve streeft de gemeente naar de verwerving van beide plangebieden. Vervolgens zal uitgifte kunnen plaatsvinden en kan de gemeente bovendien de kosten van de aan te brengen voorzieningen voor openbaar nut verhalen. In beide gebieden zijn meerdere percelen te vergeven die een strategische waarde hebben. Niet alleen heeft dat een ongewenste stijging van de waarde van de gronden in het desbetreffende gebied tot gevolg, maar kan ook in de toekomst tot waardevermindering leiden in nog te ontwikkelen gebieden. Bovendien hebben deze grondaankopen een ongewenste prijsvorming tot gevolg, in die zin dat de aantrekkingskracht om tot aankoop over te gaan wordt verminderd door de verhoogde grondprijzen.

Door vestiging van het voorkeursrecht treedt onder meer de aanbiedingsplicht in werking. Dit houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen). Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan. Deze aanwijzing betekent echter niet dat eigenaren verplicht worden om tot verkoop van hun eigendom over te gaan. Slechts in het geval dat men zelf wil verkopen, is men verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Het college kan door middel van een voorstel, ingevolge artikel 6 van de Wvg, percelen aanwijzen waarop het voorkeursrecht van toepassing zal zijn. Op basis van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) wordt een dergelijk voorstel aangemerkt als een besluit. Bepalend voor de inwerkingtreding van het besluit is publicatie in de Staatscourant. De raad dient het voorstel binnen 5 maanden, na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, te bestendigen door middel van een raadsbesluit, ingevolge artikel 2 van de Wvg op basis van een met redenen omkleed raadsbesluit. Derhalve wordt voorgesteld om tot vestiging van het voorkeursrecht in het gebied Broekhorn te besluiten, zodat de raad in haar vergadering van 24 juni 2008 kan overgaan tot bestendiging van het voorkeursrecht. Het raadsbesluit heeft een werkingsduur totdat de bestemming is gerealiseerd.

**Bijlagen**

- Voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 februari 2008
- Lijst van aangewezen percelen
- Kadastrale tekening
- Concept-Raadsvoorstel
- Concept-Raadsbesluit d.d. 24 juni 2008

*Nb. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar het bijgevoegde concept-raadsvoorstel.*

mevrouw S.C.J. Spaans-Hartjes,  
hoofd afdeling Handhaving & Vastgoed

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard,

in overweging nemende dat;

- de Wet voorkeursrecht gemeenten, aan gemeenten de bevoegdheid geeft om een eerste recht van koop te vestigen;
- het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden (ten behoeve van volledig kostenverhaal) noodzakelijk wordt geacht om in de gemeente Heerhugowaard het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de percelen gelegen in het gebied Broekhorn (het gebied Broekhornpolder wordt globaal omsloten door de ringvaart Heerhugowaard en de spoorlijn Amsterdam-Hoorn/Den Helder);
- het college, ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, aan de raad kan voorstellen om diverse percelen gelegen in het gebied Broekhorn aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, voor zover die gronden zijn opgenomen in het op 21 februari 2008 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Broekhorn", welk voorstel een geldingsduur heeft van vijf maanden te rekenen vanaf de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- de percelen gelegen in het gebied Broekhorn de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Woongebied 1", "Woongebied 2", "Woongebied 3", "Wonen – Uit te werken", "Wonen en Voorzieningen", "Gemengde Doeleinden", "Detailhandel", "Sport", "Water", "Groen", "Natuur", "Verkeer – Verkeersgebied" en "Verkeer – Verblijfsgebied", zijnde niet agrarische bestemmingen, worden toegedacht en de percelen momenteel hoofdzakelijk agrarisch worden gebruikt;
- de bij het voorstel van het college, ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, betrokken percelen gelegen in het Broekhorn eerder ingevolge artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten bij collegebesluit van 29 november 2006 en ingevolge artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten bij raadsbesluit van 23 januari 2007 zijn aangewezen, doch niet eerder zijn aangewezen op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- het college 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 9 november 2007 tot en met 30 november 2007 schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen van welke mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;
- de Algemene wet bestuursrecht de betrokken belanghebbenden in de gelegenheid stelt om bezwaar en beroep te maken en/of een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen;
- het voorkeursrecht ertoe kan leiden dat bij de aanwijzing betrokken percelen, ingevolge artikel 10 en 11 van de Wvg, worden aangeboden aan het college;

gezien het collegevoorstel, het conceptraadsvoorstel en de daaraan ten grondslag liggende motiveringen, welke motiveringen hierbij integraal overgenomen worden;

gelet op het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten;

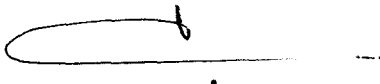
---

BESLUIT:

1. aan de raad voor te stellen als uitgangspunt voor de planologische onderbouwing voor de aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten uit te gaan van het op 21 februari 2008 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Broekhorn", welk bestemmingsplan op 24 juni 2008 zal worden vastgesteld;
2. ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de raad voor te stellen de percelen, zoals aangegeven op de bij dit voorstel behorende en daarvan deel uit makende als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening betrekking hebbende op het gebied Broekhorn, en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceelslijst, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de naam en woonplaats van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de Dienst voor het kadaster en openbare registers in Nederland (d.d. 18 februari 2008), aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest;

Heerhugowaard, 26 februari 2008

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,



loco  
de burgemeester,

