

5. Het raadsbesluit bekend te maken door, conform artikel 3:41 Awb, de in het raadsbesluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende post in kennis te stellen van het besluit en de gevolgen daarvan (**bijlage 5**). Tevens wordt het raadsbesluit tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken, conform artikel 16.32b Omgevingswet juncto artikel 12 en 13 van de Bekendmakingswet, op elektronische wijze ter inzage gelegd (te raadplegen via de volgende link: <https://www.hardenberg.nl/plannen-projecten/voorkeursrecht> en op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeentebblad (**bijlage 6**). Deze publicatie is te raadplegen via de website van de gemeente en via www.officielebekendmakingen.nl, alsmede in de plaatselijke krant (De Toren).
6. Het raadsbesluit uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking, in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster. Het raadsbesluit treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en vervalt van rechtswege drie jaar na het tijdstip waarop het raadsbesluit is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
7. Te constateren dat van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen in het kader van de voorbereiding van dit raadsbesluit ingevolge artikel 4:8 Awb [WEL/GEEN] gebruik is gemaakt, de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en [WEL/NIET] gegrond te verklaren zodat er [WEL/GEEN] aanleiding is om het ontwerp-raadsbesluit met bijbehorende stukken aan te passen en waarom deze zienswijzen [WEL/NIET] noodzakelijk om het besluit te nemen of [WEL/NIET] tot aanpassing leiden van het voorgenomen besluit.

Inleiding

Gebiedsontwikkeling belangrijk voor stad en regio

In de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg heeft het Stationsgebied van Hardenberg een belangrijke plek. Het doel voor het Stationsgebied is het realiseren van een integrale gebiedsontwikkeling waar wonen, werken, zorg, onderwijs en mobiliteit een plek krijgen. Ook in de Perspectiefnota en begroting 2025-2028 zijn de ambities en doelen voor het Stationsgebied benoemd. De gebiedsontwikkeling is complex en majeur van omvang en aard, maar van groot belang voor de doorontwikkeling van de stad en de regio.

De ligging van het gebied bij het station en het ziekenhuis en dichtbij de voorzieningen in het centrum van Hardenberg, maakt de locatie uniek, kansrijk en zeer geschikt voor onder andere woningbouw. De gebiedsontwikkeling in het Stationsgebied levert een belangrijke bijdrage aan de in de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg beschreven schaa sprong en moet de streekfunctie van Hardenberg verder verstevigen en uitbouwen. De gebiedsontwikkeling in het Stationsgebied levert ook een belangrijke bijdrage aan de regionale opgaven als klimaatbestendig wonen, versterking van de economische structuur en de mobiliteitstransitie. Daarom werken we met de gemeenten Hoogeveen, Meppel, Steenwijk, Kampen, Raalte en Hardenberg aan een gezamenlijk programma waarin alle stationsgebieden gepositioneerd worden richting Rijk als onderdeel van NOVEX Regio Zwolle.

Samen met partners

Voor het Stationsgebied de partners Vechtdal Wonen, Saxenburgh, IQonIQ (in samenwerking met RTC, Sterk Techniek Onderwijs en Tech Kwadraat), Provincie Overijssel, ProRail en NS een gebiedsprogramma ontwikkeld om te komen tot een compacte stedelijke hub voor wonen, werken en voorzieningen. Daarbij worden ook de ambities uit het gemeentelijk Programma klimaat, water en biodiversiteit meegenomen waardoor een aantrekkelijk en groen verblijfsklimaat ontstaat rond het station. Het gebied groeit naar een aantrekkelijke werk- en woonomgeving waarbij het station zelf een belangrijke mobiliteitsknoop is. Uit eerste verkenningen blijkt dat het gebied ruimte biedt voor de realisatie van circa 400-500 woningen voor

verschillende doelgroepen en voor nieuwe bedrijvigheid. Betaalbaarheid van wonen en huisvesting voor jongeren zijn speerpunten. Door de ontwikkeling zal de ruimtelijke relatie met het centrum van Hardenberg verbeteren.

Ook het ziekenhuis Saxenburgh heeft baat bij inbedding in een nieuwe aantrekkelijk stationsomgeving. Niet alleen vanuit het perspectief van zorgverlening maar ook vanuit werkgelegenheidsperspectief (het ziekenhuis is één van de grootste werkgevers in onze gemeente) is er ons veel aan gelegen om de positie van het ziekenhuis te versterken.

Het innovatieplatform voor de maakindustrie, IQonIQ (en het daaraan gelieerde bedrijfsleven), ziet goede kansen om in het Stationsgebied nieuwe werk- en educatieruimten te realiseren.

Met de voornoemde samenwerkingspartners is in gezamenlijkheid een gebiedsagenda opgesteld waarin de doelen van de ontwikkeling van het Stationsgebied zijn uitgesproken. Het college heeft de gebiedsagenda op 9 april 2024 vastgesteld. De grootste grondeigenaren in het gebied (Vechtdal Wonen, Saxenburgh en de gemeente Hardenberg) hebben inmiddels een intentieovereenkomst over de ontwikkeling gesloten.

Regie houden

De gemeente wil de onroerende zaken in het Stationsgebied graag in eigendom verwerven om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Om haar regierol bij de ruimtelijke ontwikkeling in het Stationsgebied te versterken, haar onderhandelingspositie bij de grondverwerving te verbeteren en grondspeculatie zoveel mogelijk te voorkomen, heeft het college op 21 januari 2025 besloten om op de onroerende zaken gelegen in het plangebied Stationsgebied te Hardenberg een voorlopig voorkeursrecht te vestigen als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet. Dit collegebesluit heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen, is een besluit van uw raad nodig. Met onderhavig raadsvoorstel wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen conform artikel 9.1, eerste lid, onder c, Omgevingswet. Op grond van dit artikellid kan de raad een definitief voorkeursrecht vestigen op onroerende zaken die nog niet zijn opgenomen in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, maar waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die toegedachte functie. Daarvan is hier sprake.

Beoogd effect

Het collegebesluit van 21 januari 2025 heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Met het besluit van uw raad wordt beoogd het voorkeursrecht te bestendigen en te voorkomen dat het van rechtswege verval. Om te voorkomen dat het voorkeursrecht verval is binnen genoemde termijn van drie maanden nadat het collegebesluit is genomen onderhavig besluit van uw raad nodig.

Met het vestigen van het voorkeursrecht op de onroerende zaken wordt beoogd grip te krijgen op de eigendomssituatie voor de betreffende onroerende zaken in het Stationsgebied. De vestiging van een voorkeursrecht op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd, wanneer zij hun (recht op de) onroerende zaken willen vervreemden, (dat recht op) de onroerende zaken eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. De vestiging van een voorlopig voorkeursrecht betekent dus niet dat rechthebbenden verplicht worden om (hun rechten op) de onroerende zaken aan de gemeente over te dragen. Alleen indien een rechthebbende voornemens is (zijn recht op) de onroerende zaken over te dragen, is hij/zij verplicht om (zijn recht op) de onroerende zaken eerst aan de gemeente aan te bieden.

Nadat een rechthebbende ten aanzien van een onroerende zaak een aanbieding/uitnodiging tot onderhandelen aan de gemeente heeft gedaan, moet het college binnen zes weken na ontvangst ervan, besluiten of de gemeente in beginsel (tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden) wil overgaan tot aankoop. Ziet het college van de aankoop af of beslist zij buiten de genoemde termijn (en dus te laat) om in beginsel tot aankoop over te gaan, dan is de rechthebbende vrij om de in de aanbieding vermelde onroerende zaak onder dezelfde voorwaarden aan een derde te verkopen.

Indien het college wel tijdig een beginselbesluit tot aankoop van de betreffende onroerende zaak neemt, treedt de gemeente vervolgens in onderhandeling daarover met de rechthebbende. Kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen of vindt de rechthebbende het onderhandelingsproces te lang duren, dan heeft de rechthebbende de mogelijkheid om het college te vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs (de werkelijke waarde) van de onroerende zaak te geven. Indien het college zo'n verzoek indient, benoemt de rechtbank één of meer deskundigen die zo spoedig mogelijk een advies over de prijs geven. Vervolgens is het aan de rechthebbende om te beslissen of hij/zij wil vervreemden tegen de door de rechtbank bepaalde prijs.

Argumenten

2.1 Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente grip op de eigendomssituatie in het plangebied

Door vestiging en bestemming van een voorkeursrecht kan de gemeente de eigendomsverhoudingen in een gebied dus in feite bevroren en zo ongewenste transacties tegengaan. Zo verkrijgt zij grip op de eigendomssituatie in het gebied en kan worden voorkomen dat derde partijen (bijvoorbeeld ontwikkelaars of speculanten) zich een grondpositie verschaffen die aan de (voortvarende) ontwikkeling van het gebied in de weg kan staan. De gemeente verschaft zich door een voorkeursrecht te vestigen dus een betere uitgangspositie op de grondmarkt voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen en ze behoudt haar vrijheid ten aanzien van de invulling van haar regierol.

2.2. Het vestigen van het voorkeursrecht is te rechtvaardigen

Het algemeen belang rechtvaardigt in dit geval dat een voorkeursrecht op de onroerende zaken in het Stationsgebied wordt gevestigd. Het vestigen van het voorkeursrecht is een belangrijk instrument voor de gemeente om regie te kunnen voeren op de gebiedsontwikkeling. Het vestigen van het voorkeursrecht en het vervolgens door de gemeente verwerven van de onroerende zaken draagt bij aan het realiseren van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het Stationsgebied moet uitgroeien tot een verblijfsgebied met veel stedelijke functies, welk gebied aanvullend is op het centrum van Hardenberg en waarbij een integrale gebiedsontwikkeling waar wonen, werken, zorg, onderwijs en mobiliteit een plek krijgen wordt gerealiseerd. In het gebied van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd wordt ook ruimte gereserveerd voor publieke voorzieningen zoals een tunnel onder het spoor en een P+R voorziening, zodat een kwalitatief hoogwaardig stadsdeel met een nauwe relatie met het centrum kan ontstaan. Het algemeen belang wordt hier gekenmerkt door het bevorderen van een leefbare, economisch sterke en duurzaam ingerichte omgeving.

Het belang van de eigenaar en de beperkt gerechtigde van de onroerende zaken op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht of beperkte recht staat tegenover het algemeen belang. Het vestigen van het voorkeursrecht beperkt eigenaren in hun vrijheid om de onroerende zaken direct op de vrije markt te

verkopen. Het vestigen van een voorkeursrecht betekent evenwel niet dat de eigenaar of beperkt gerechtigde wordt verplicht om zijn (recht op de) onroerende zaak aan de gemeente over te dragen. De (eigendoms)rechten van eigenaren worden daarmee blijvend gerespecteerd en bij uiteindelijke verwerving door de gemeente, nadat de eigenaar of beperkt gerechtigde de onroerende zaken aan de gemeente heeft aangeboden, ontvangt de eigenaar of beperkt gerechtigde een marktconforme prijs (werkelijke waarde) voor de onroerende zaken.

De voornoemde belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden wegen niet op tegen het algemeen belang van het door de gemeente regie houden op de ontwikkeling en de realisatie van het gemeentelijk beleid.

2.3 Er wordt voldaan aan de formele eisen voor het vestigen van het voorkeursrecht

Op de gewaarmerkte perceellijst d.d. <<XXX>> 2025 met kenmerk <<XXX>> (**bijlage 2**) en de grondtekening met nummer <<XXX>> (**bijlage 3**) zijn de kadastrale aanduiding van de aan te wijzen gronden, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster naar de stand van <<XXX>> 2025.

De onroerende zaken hebben thans hoofdzakelijk de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Doeleinden van handel en bedrijf", waarop zijn toegestaan eengezinswoningen, in landelijke open bebouwing met bijbehorende erven en bedrijven. De gronden worden thans ook voor deze functies gebruikt. De niet-agrarische in het gebied toegedachte functies zijn "Wonen (gestapeld)", "Werken", "Spoorvoorzieningen en –infrastructuur" en "Maatschappelijke functies" met daarbij behorende functies waaronder overige infrastructuur en groen. Deze functies wijk derhalve af van het huidige gebruik. De percelen zijn niet eerder betrokken in een voorkeursrechtbeschikking op grond van de Omgevingswet of in een aanwijzing op grond van de voorheen geldende Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het is de bedoeling om voor het Stationsgebied eerst een gebiedsprogramma vast te stellen en daarna een wijziging van het Omgevingsplan. Met de vaststelling van het gebiedsprogramma wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Met de vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt de duur van het voorkeursrecht vervolgens met vijf jaar verlengd. De raad kan een verlengingsbesluit nemen waarmee het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan nogmaals verlengd wordt met vijf jaar.

5.1 Het raadsbesluit wordt volgens de daarvoor gelden regels bekendgemaakt

De eigenaren en beperkt gerechtigden worden per aangetekende brief in kennis gesteld van het raadsbesluit en de gevolgen daarvan. Tevens wordt het raadsbesluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad (dat te raadplegen is via de gemeentelijke website of www.officielebekendmakingen.nl), alsmede via de plaatselijke krant (De Toren), op elektronische wijze ter inzage gelegd (te raadplegen via de volgende link: [LINK TOEVOEGEN]), en op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

6.1 Het raadsbesluit moet worden ingeschreven

Vervolgens dient het raadsbesluit binnen vier dagen ter inschrijving aangeboden te worden in de openbare registers van het Kadaster. Na inschrijving is het raadsbesluit direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers van het Kadaster.

7.1 Gelegenheid voor zienswijzen

Anders dan in het geval van het collegebesluit, zijn de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken in het plangebied Stationsgebied te Hardenberg op grond van artikel 4:8 Awb in de gelegenheid gesteld om schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen bij de raad naar voren te brengen in het kader van het onderhavige voorgenomen raadsbesluit. De termijn voor het indienen van zienswijzen is inmiddels gesloten.

Er zijn gedurende de zienswijzetermijn [AANTAL ZIENSWIJZEN] ingediend. Deze zienswijzen hebben [WEL/NIET] tot aanpassing van het raadsbesluit geleid.

Risico's en kanttekeningen

Het belangrijkste 'risico' van het voorkeursrecht is dat de gemeente in een bepaald stadium verplicht kan worden te kopen tegen een door de rechtbank te bepalen prijs. Andersom kan de gemeente de rechthebbende in geen geval dwingen tot vervreemding over te gaan.

De rechthebbende zou van verkoop kunnen afzien nadat de prijsvaststellingsprocedure (geheel of gedeeltelijk) is doorlopen. De gemeente is in beginsel gehouden de kosten van de procedure te vergoeden, ook indien de rechthebbende uiteindelijk van verkoop afziet.

Financiële consequenties

De vestiging van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen onroerende zaken aan de gemeente worden aangeboden. In dat geval dient binnen zes weken te worden beslist of de gemeente de onroerende zaken in beginsel wil aankopen (tegen nader te bepalen voorwaarden). Dit besluit kan wel financiële consequenties hebben.

Aankopen van onroerende zaken kunnen initieel worden gefinancierd uit het werkbudget strategische verwervingen. Na aankoop worden de onroerende zaken op de balans in eerste instantie ondergebracht onder de materiële vaste activa. Nadat uw raad een besluit heeft genomen tot het openen van een actieve grondexploitatie voor de ontwikkeling worden de aangekochte onroerende zaken hierin ondergebracht. Waar mogelijk worden ook alle bijkomende kosten overgeheveld naar de grondexploitatie. In een later stadium zal hiervoor een voorstel aan uw raad worden gedaan.

Om de ambitie van de gemeente waar te kunnen maken is de komende jaren extra plancapaciteit nodig. Hiervoor komt een separaat voorstel.

Communicatie

De eigenaren en beperkt gerechtigden worden per aangetekende brief in kennis gesteld van het raadsbesluit en de gevolgen daarvan. Tevens wordt het raadsbesluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad (dat te raadplegen is via de gemeentelijke website of www.officielebekendmakingen.nl, alsmede via de plaatselijke krant (De Toren), op elektronische wijze ter inzage gelegd (te raadplegen via de volgende link: <https://www.hardenberg.nl/plannen-projecten/voorkeursrecht> en op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Vervolgens dient het raadsbesluit binnen vier dagen ter inschrijving aangeboden te worden in de openbare registers van het Kadaster. Na inschrijving is het raadsbesluit direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers van het Kadaster.

Uitvoering

Vestigingsprocedure

Op de onroerende zaken is bij besluit van het college d.d. 21 januari 2025 reeds een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op basis van artikel 9, tweede lid, Omgevingswet. Dit collegebesluit vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan daarvan, tenzij de raad vóór die tijd een definitief voorkeursrecht vestigt op de onroerende zaken op grond van artikel 9, eerste lid, onder a, b of c, Omgevingswet.

Om het voorkeursrecht te bestendigen is dus een besluit nodig van uw raad. De raad is voornemens een definitief voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9, eerste lid, onder c, Omgevingswet. Deze (definitieve) voorkeursrechtbeschikking vervalt vervolgens na drie jaar van rechtswege, tenzij vóór die tijd een gebiedsprogramma, omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld. Het is de bedoeling om voor het Stationsgebied eerst een gebiedsprogramma vast te stellen en daarna een wijziging Omgevingsplan vast te stellen. Met de vaststelling van het gebiedsprogramma wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Met de vaststelling van het omgevingsplan wordt de duur van het voorkeursrecht vervolgens met vijf jaar verlengd. De raad kan een verlengingsbesluit nemen waarmee het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan nogmaals verlengd wordt met vijf jaar.

Bezwaar en beroep

Gedurende de termijn van terinzagelegging (zes weken) kunnen eigenaren en beperkt gerechtigden (hierna ook: 'belanghebbenden') een tegen het raadsbesluit gericht bezwaarschrift indienen. Vervolgens kunnen belanghebbenden, indien zij het niet eens zijn met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorts bestaat de mogelijkheid om tegen het raadsbesluit bezwaar te maken en (hoger) beroep in te stellen. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het raadsbesluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen het collegebesluit en vervolgens het raadsbesluit in werking treedt, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dat raadsbesluit.

Inschrijving

Het raadsbesluit moet binnen vier dagen na bekendmaking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop het raadsbesluit is ingeschreven. Na vier dagen is inschrijving in de openbare registers van het Kadaster niet meer mogelijk. Wordt het raadsbesluit niet ingeschreven in de openbare registers, dan moet het bestuursorgaan de beschikking onverwijld intrekken en van die intrekking mededeling doen aan de eigenaren en de eventuele beperkt gerechtigden.

Eerdere vestiging voorkeursrecht(en)

De percelen zijn niet eerder betrokken in een voorkeursrechtbeschikking op grond van de Omgevingswet of in een aanwijzing op grond van de voorheen geldende Wet voorkeursrecht gemeenten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hardenberg,

B. de Vries
de secretaris,

M.W. Offinga
de burgemeester,

Bijlagen

1. Collegebesluit d.d. 21 januari 2025 tot vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op onroerende zaken ingevolge artikel 9, tweede lid, Omgevingswet;
2. Raadsbesluit tot vestiging van een (definitief) voorkeursrecht op onroerende zaken ingevolge artikel 9, eerste lid, onder c, Omgevingswet;
3. Perceellijst;
4. Grondtekening;
5. Conceptbrief bekendmaking raadsbesluit aan eigenaren en beperkt gerechtigden met toelichting;
6. Publicatietekst Gemeenteblad.