

Raadsbesluit

Steenwijk, 26 maart 2024

Nummer: 2024-RAAD-00010

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 06-02-2024, nummer 2023-RAAD-00010;

besluit:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 9 januari 2024 tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (bijlage 1).
2. Op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet een voorkeursrecht ten gunste van de gemeente Steenwijkerland te vestigen op 12 percelen gelegen ten zuiden van De Lende en ten noorden van de Ossenzijlerweg in Oldemarkt, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen 2 (tekst), 3 (grondtekening) en 4 (perceellijst).
3. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van 9 januari 2024 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
4. Voor de percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsvisie en vervolgens een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal via www.steenwijkerland.nl/voorkeursrecht en van deze digitale terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>); en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024,

De raad voornoemd,

De griffier,

A. ten Hoff

de voorzitter,

J. H. Bats

Bijlagen bij besluit bevestiging voorkeursrecht

1. Collegebesluit van 9 januari 2024 inclusief de daarbij behorende bijlagen
2. Tekst voorkeursrechtbeschikking
3. Grondtekening
4. Perceellijst

***Bijlage 1 bij bevestiging voorkeursrecht – collegebesluit van 9 januari
2024 inclusief de daarbij behorende bijlagen***

Besluit

Het college besluit om:

1. Op twaalf percelen een voorlopig voorkeursrecht te vestigen ten gunste van de gemeente Steenwijkerland op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte (ondertekende) **bijlagen 1** (tekst), **2** (grondtekening) en **3** (perceellijst).
2. Belanghebbenden niet de mogelijkheid te geven om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en dus artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten.
3. Dit besluit bekend te maken door toezending ervan met een begeleidende brief met toelichting (**bijlage 4a, 4b, 4c en 4d**), per aangetekende en gewone post aan de eigenaren en beperkt gerechtigden; de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking door een bevoegde medewerker van gemeente Steenwijkerland, waaronder de gemeentelijke jurist grondzaken, in te laten schrijven in de openbare registers van het Kadaster en het besluit fysiek en digitaal ter inzage te leggen in het gemeentehuis en via www.steenwijkerland.nl/voorkeursrecht en daarvan kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (**bijlage 5**).
4. Dit besluit niet eerder openbaar te maken dan na de inschrijving in de openbare registers.
5. De raad voor te stellen om binnen drie maanden over te gaan tot definitieve vestiging van het voorkeursrecht op de twaalf percelen op grond van art. 9.1 lid 1 Omgevingswet, zoals weergegeven in bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en -besluit (**bijlage 6**) en dit ontwerp-raadsbesluit ter inzage te leggen en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen daartegen in te dienen.

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
de gemeentesecretaris,

Marco de Graaf

de burgemeester,

Rob Bats

Bijlage 1 - bij besluit van het college van 9 januari 2024 - voorkeursrechtbeschikking

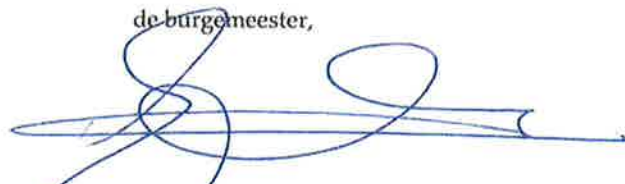
1. Het college van burgemeester en wethouders besluit om op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen ten gunste van de gemeente Steenwijkerland op twaalf percelen ten zuiden van De Lende en ten noorden van de Ossenzijlerweg te Oldemarkt, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening (**bijlage 2**) en perceellijst (**bijlage 3**), met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster, naar de stand van 8 januari 2024, voor de duur van maximaal drie maanden.
2. Op de percelen is niet eerder een voorkeursrecht gevestigd.
3. De percelen zijn (conform de vigerende bestemming) momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden. De percelen maken deel uit van een locatie waaraan een (niet-agrarische) functie is toegedacht, namelijk een beperkt windenergieproject, waaronder begrepen windturbines en daarbij behorende voorzieningen, zoals buffers, funderingen, toegangswegen en stations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net. Het huidige gebruik wijkt dus af van de toegedachte (niet-agrarische) functie.
4. Het voorlopig voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan 11 april 2024, of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot vestiging in werking treedt.

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
de gemeentesecretaris,



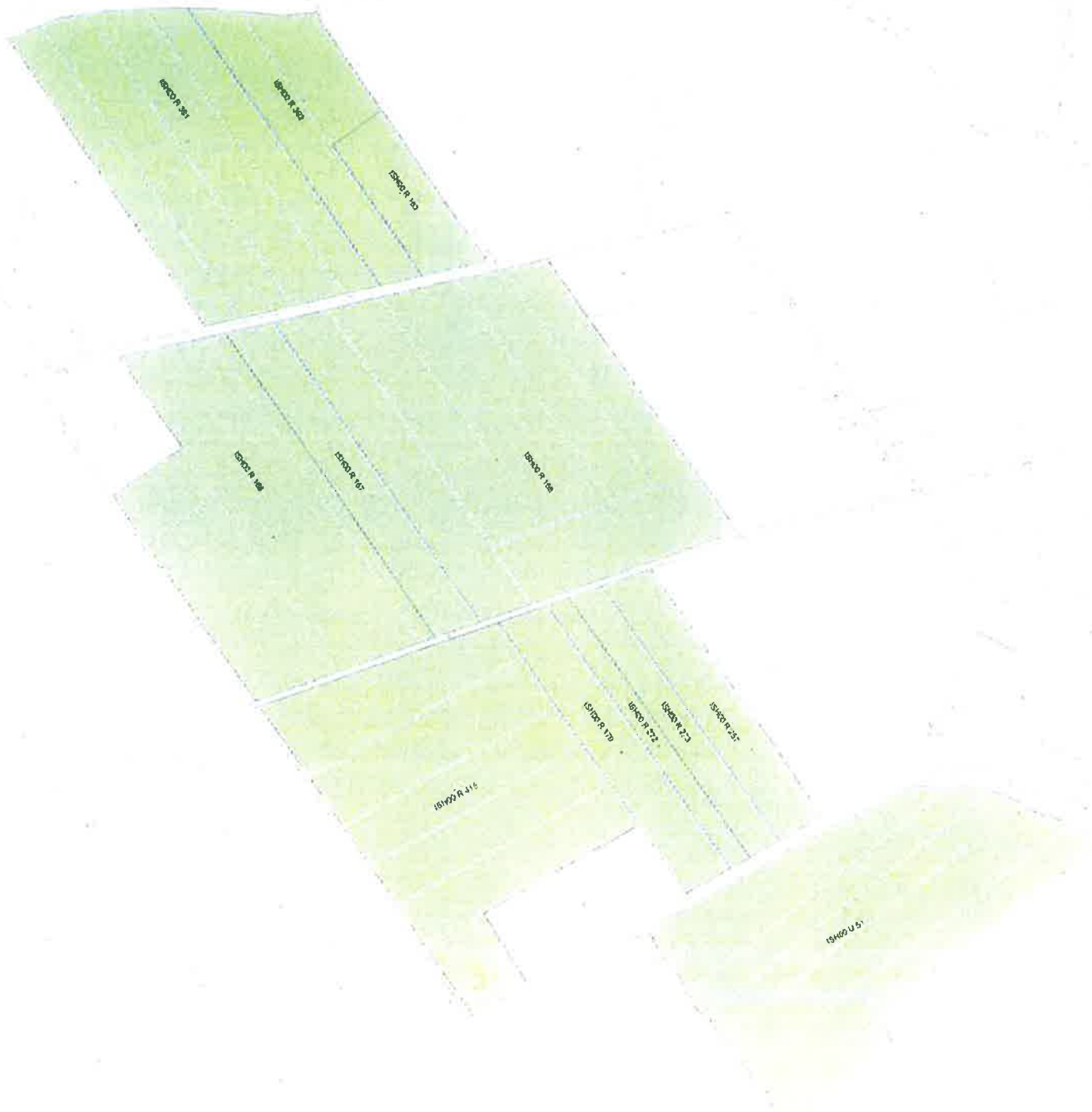
Marco de Graaf

de burgemeester,



Rob Bats

Bijlage 2 - Grondtekening bij voorkeursrechtbeschikking



9-1-2023

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

Bijlage 3 - Perceellijst bij voorkeursrechtbeschikking

Het college van burgemeester en wethouders hebben op grond van artikel 9.1 lid 2 een besluit genomen (de voorkeursrechtbeschikking) tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op twaalf percelen (besluit in samenhang met **bijlage 1**). Deze percelen komen voor op de grondtekening (**bijlage 2**) bij het besluit en staan op onderstaande lijst. Deze perceellijst is gemaakt op grond van de gegevens uit het kadaster van 8 januari 2024.

Volg-nummer	Kadastraal bekend als	Oppervlakte perceel (m ²)	Eigenaar / beperkt gerechtigde
1	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 163	29.457 m ²	Eigendom (1/2): De heer Martin Hageman Eigendom (1/2): De heer Bert Hageman Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
2	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 166	168.370 m ²	Eigendom (1/1): Mevrouw Aleida Christina Maria van den Hengel Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
3	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 167	47.020 m ²	Eigendom (1/1): De heer Harm Thomas
4	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 168	256.550 m ²	Eigendom (1/2): De heer Martin Hageman Eigendom (1/2): De heer Bert Hageman Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
5	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 179	45.900 m ²	Eigendom (1/1): De Diaconie Der Hervormde Gemeente Te Oldemarkt-Paasloo
6	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 257	43.100 m ²	Eigendom: De Diaconie Der Hervormde Gemeente Te Oldemarkt-Paasloo Beperkt gerechtigde (1/2): De heer Martin Hageman Beperkt gerechtigde (1/2): De heer Bert Hageman
7	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 272	19.830 m ²	Eigendom (1/1): De Kerkvoogdij Der Hervormde Gemeente Te Oldemarkt-Paasloo
8	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 273	29.640 m ²	Eigendom (1/1): De Kerkvoogdij Der Hervormde Gemeente Te Oldemarkt-Paasloo Beperkt gerechtigde (1/2): De heer Jacob van Veen Beperkt gerechtigde (1/2): De heer Willem van Veen
9	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 391	164.871 m ²	Eigendom (1/2): De heer Martin Hageman Eigendom (1/2): De heer Bert Hageman

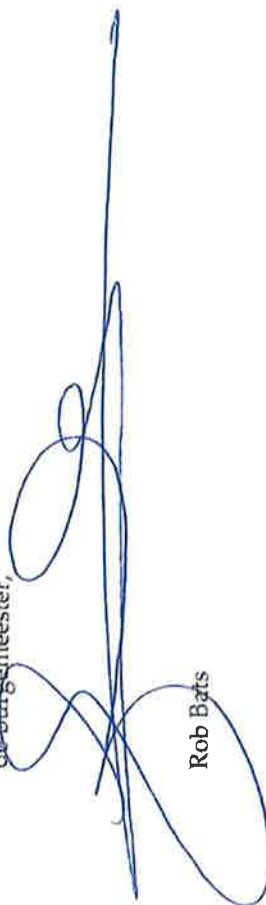


10	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 392	61.804 m ²	Eigendom (1/2): De heer Martin Hageman Eigendom (1/2): De heer Bert Hageman Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
11	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 415	198.972 m ²	Eigendom (1/1): De heer Frederik Martijn de Haan Beperkt gerechtigde: Gemeente Steenwijkerland Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
12	Gemeente IJsselham, sectie U, nummer 51	201.645 m ²	Eigendom (1/1): De heer Mattheus Bernardus Andreas ter Schure Beperkt gerechtigde (1/1): Gemeente Steenwijkerland Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
de gemeentesecretaris,


Marco de Graaf

de burgemeester,


Rob Bats

Bijlage 4a bij besluit – brief aan grondeigenaren

Geadresseerde

Betreft: vestiging voorkeursrecht

Beste heer, mevrouw [naam],

Volgens de openbare gegevens uit het Kadaster bent u eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente [kadastrale gemeente], sectie [LETTER], nummer(s) [nummer(s)], met een grootte van [oppervlakte] m².

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland (het college) heeft op 9 januari 2024 besloten om op dit perceel een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) met bijbehorende bijlagen vindt u in **bijlage 1**. Het college heeft dit gedaan op grond van de bevoegdheid die zij daarvoor heeft gekregen in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet.

In deze brief vertellen wij u waarom het college dit besluit heeft genomen. En leggen we uit wat het voorkeursrecht precies inhoudt.

Betekenis voorkeursrecht

Het voorkeursrecht betekent, dat *als* u uw grond wilt verkopen u het eerst aan de gemeente moet aanbieden. Ook als u een beperkt recht op de grond wilt vestigen, zoals bijvoorbeeld een recht van opstal, moet u eerst de grond aan de gemeente aanbieden. Wilt u niet *verkopen* of een *beperkt recht vestigen* dan merkt u niets van het voorkeursrecht. U kunt de grond bijvoorbeeld nog gewoon verpachten.

Ook zijn er uitzonderingen op het voorkeursrecht. Zo kunt u de grond verkopen aan uw familie zonder dat u het aan de gemeente hoeft aan te bieden. Meer daarover vindt u in uitgebreidere en meer juridische toelichting van **bijlage 2**.

Waarom een voorkeursrecht?

We snappen dat het ingrijpend kan overkomen, dat we dit als gemeente doen. Maar we hebben hier goede redenen voor. Uit analyse is gebleken dat uw grond geschikt lijkt voor windturbines. Als gemeente willen wij grip houden op een eventuele ontwikkeling van windturbines in Steenwijkerland en voorkomen dat willekeurige ontwikkelaars de mogelijkheid krijgen om turbines op uw grond te ontwikkelen. Daarom zetten we het voorkeursrecht in.

Ontwikkelaars staan daardoor buitenspel. Ondertussen kunnen wij dan uitzoeken waar mogelijk en hoe er windturbines kunnen komen in Steenwijkerland. En, hoe we daar dan allemaal van profiteren.

Werking en verval

Het voorkeursrecht werkt pas als het besluit aan u is bekendgemaakt en daarna is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Met deze brief die u toegezonden en mogelijk ook persoonlijk is overhandigd, is het besluit bekendgemaakt. Het besluit zal op 11 januari 2024 worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Vanaf het tijdstip van inschrijving werkt het recht.

Het voorkeursrecht dat het college nu heeft gevestigd is een tijdelijk voorkeursrecht. Het duurt drie maanden. De gemeenteraad moet het binnen die drie maanden na inschrijving bevestigen. Doet de gemeenteraad dit dan wordt het voorkeursrecht verlengd met (vooralsnog) drie jaren. Als de gemeenteraad niets doet voor 11 april 2024, dan vervalt het voorkeursrecht. Daarom wordt op 26 maart 2024 aan de gemeenteraad voorgesteld om het voorkeursrecht te (be)vestigen op uw grond. Als de gemeenteraad dit voorstel afwijst, vervalt het voorkeursrecht ook.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Het kan zijn dat u het niet eens bent met het voorkeursrecht en dat wilt laten weten. U kunt dan bezwaar maken tegen het besluit van het college. U heeft daarvoor zes weken de tijd, vanaf 11 januari 2024 tot 22 februari 2024. Als u bezwaar maakt, kunt u de voorzieningenrechter ook om een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor moet u een spoedeisend belang aan kunnen tonen. Na de bezwaarprocedure kunt u nog in beroep bij de rechter. De bezwaar en beroepsmogelijkheden worden verder uitgelegd in **bijlage 3**. Daar worden ook de nodige contactgegevens gegeven.

Zienswijze

Ter voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad, wordt u de mogelijkheid gegeven om bij de gemeenteraad aan te geven wat u van het voorkeursrecht vindt. U kunt gedurende zes weken nadat het ontwerpraadsbesluit ter inzage is gelegd daarvoor een zienswijze indienen. Dat kan mondeling en schriftelijk. De gemeenteraad kan uw zienswijze dan meenemen bij haar besluit over de bevestiging van het voorkeursrecht. In het besluit bij deze brief vindt u al een het concept-ontwerpraadsbesluit. Wanneer het college van het concept-ontwerp een definitief ontwerp maakt, krijgt u daarvan bericht, zodat u weet wanneer u een zienswijze kunt indienen. De zienswijzeprocedure wordt verder uitgelegd in **bijlage 3**.

Inzage in de stukken

Het besluit van het college van 9 januari 2024 ligt samen met het conceptvoorstel aan de gemeenteraad en bijbehorende stukken, met ingang van maandag 15 januari 2024 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis te Steenwijk (Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk), daarnaast kunt u het vinden via www.steenwijkerland.nl/voorkeursrecht. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: www.officielebekendmakingen.nl).

Vragen

Heeft u nog vragen, dan kunt u die stellen aan Arnold Vedder. U kunt hem bereiken via arnold.vedder@steenwijkerland.nl en via het Klantcontactcentrum (KCC), telefoonnummer 14 0521.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

de burgemeester

de secretaris

Bijlagen:

1. Collegebesluit met bijlagen
2. Juridische toelichting voorkeursrecht
3. Bezwaar en beroep, voorlopige voorziening en zienswijzen

Bijlage 4b bij besluit – brief aan beperkt gerechtigden

Geadresseerde

Betreft: vestiging voorkeursrecht

Beste heer, mevrouw [naam],

Volgens de openbare gegevens uit het Kadaster heeft u een beperkt recht (erfpachtrecht, recht van opstal of hypotheek) op het perceel kadastraal bekend als gemeente [kadastrale gemeente], sectie [LETTER], nummer(s) [nummer(s)], met een grootte van [oppervlakte] m².

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland (het college) heeft op 9 januari 2024 besloten om op dit perceel een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dit besluit (de voorkeursrechtbeschikking) met bijbehorende bijlagen vindt u in **bijlage 1**. Het college heeft dit gedaan op grond van de bevoegdheid die zij daarvoor heeft gekregen in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet.

In deze brief vertellen wij u waarom het college dit besluit heeft genomen. En leggen we uit wat het voorkeursrecht precies inhoudt.

Betekenis voorkeursrecht

Het voorkeursrecht betekent, dat als u uw recht wilt verkopen u het eerst aan de gemeente moet aanbieden. Ook als u er een beperkt recht op uw recht wilt vestigen, moet u eerst de grond aan de gemeente aanbieden. Wilt u niet *verkoopen* of een *beperkt recht vestigen* dan merkt u niets van het voorkeursrecht.

Ook zijn er uitzonderingen op het voorkeursrecht. Zo kunt u uw recht wel verkopen aan uw familie. Meer daarover vindt u in uitgebreidere en meer juridische toelichting van **bijlage 2**.

Waarom een voorkeursrecht?

We snappen dat het ingrijpend kan overkomen, dat we dit als gemeente doen. Maar we hebben hier goede redenen voor. Uit analyse is gebleken dat uw grond geschikt lijkt voor windturbines. Als gemeente willen wij grip houden op een eventuele ontwikkeling van windturbines in Steenwijkerland en voorkomen dat willekeurige ontwikkelaars de mogelijkheid krijgen om turbines op uw grond te ontwikkelen. Daarom zetten we het voorkeursrecht in.

Ontwikkelaars staan daardoor buitenspel. Ondertussen kunnen wij dan uitzoeken waar mogelijk en hoe er windturbines kunnen komen in Steenwijkerland. En, hoe we daar dan allemaal van profiteren.

Werking en verval

Het voorkeursrecht werkt pas als het besluit aan u is bekendgemaakt en daarna is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Met deze brief die u toegezonden en mogelijk ook persoonlijk is overhandigd, is het besluit bekendgemaakt. Het besluit zal op 11 januari 2024 worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Vanaf het tijdstip van inschrijving werkt het recht.

Het voorkeursrecht dat het college nu heeft gevestigd is een tijdelijk voorkeursrecht. Het duurt drie maanden. De gemeenteraad moet het binnen die drie maanden na inschrijving bevestigen. Doet de gemeenteraad dit dan wordt het voorkeursrecht verlengd met (vooralsnog) drie jaren. Als de gemeenteraad niets doet voor 11 april 2024, dan vervalt het voorkeursrecht. Daarom wordt op 26 maart 2024 aan de gemeenteraad voorgesteld om het voorkeursrecht te (be)vestigen op uw grond. Als de gemeenteraad dit voorstel afwijst, vervalt het voorkeursrecht ook.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Het kan zijn dat u het niet eens bent met het voorkeursrecht en dat wilt laten weten. U kunt dan bezwaar maken tegen het besluit van het college. U heeft daarvoor zes weken de tijd, vanaf 11 januari 2024 tot 22 februari 2024. Als u bezwaar maakt, kunt u de voorzieningenrechter ook om een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor moet u een spoedeisend belang aan kunnen tonen. Na de bezwaarprocedure kunt u nog in beroep bij de rechter. De bezwaar en beroepsmogelijkheden worden verder uitgelegd in **bijlage 3**. Daar worden ook de nodige contactgegevens gegeven.

Zienswijze

Ter voorbereiding van het besluit van de gemeenteraad, wordt u de mogelijkheid gegeven om bij de gemeenteraad aan te geven wat u van het voorkeursrecht vindt. U kunt gedurende zes weken nadat het ontwerpraadsbesluit ter inzage is gelegd daarvoor een zienswijze indienen. Dat kan mondeling en schriftelijk. De gemeenteraad kan uw zienswijze dan meenemen bij haar besluit over de bevestiging van het voorkeursrecht. In het besluit bij deze brief vindt u al een het concept-ontwerpraadsbesluit. Wanneer het college van het concept-ontwerp een definitief ontwerp maakt, krijgt u daarvan bericht, zodat u weet wanneer u een zienswijze kunt indienen. De zienswijzeprocedure wordt verder uitgelegd in **bijlage 3**.

Inzage in de stukken

Het besluit van het college van 9 januari 2024 ligt samen met het conceptvoorstel aan de gemeenteraad en bijbehorende stukken, met ingang van maandag 15 januari 2024 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis te Steenwijk (Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk), daarnaast kunt u het vinden via www.steenwijkerland.nl/voorkeursrecht. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: www.officielebekendmakingen.nl).

Vragen

Heeft u nog vragen, dan kunt u die stellen aan Arnold Vedder. U kunt hem bereiken via arnold.vedder@steenwijkerland.nl en via het Klantcontactcentrum (KCC), telefoonnummer 14 0521.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

de burgemeester

de secretaris

Bijlagen:

1. Collegebesluit met bijlagen
2. Juridische toelichting voorkeursrecht
3. Bezwaar en beroep, voorlopige voorziening en zienswijzen

Bijlage 4c bij besluit - (bijlage 2 bij brief)

Bijlage 2: juridische toelichting voorkeursrecht

bijlage bij de brief 10 januari 2024 van de gemeente Steenwijkerland

Inleiding

In deze bijlage wordt het voorkeursrecht verder toegelicht. Hier vindt u informatie over de betekenis van de vestiging van het (voorlopig) voorkeursrecht en wat dit betekent wanneer u iets met de grond wilt doen, bijvoorbeeld verkopen. Het gaat om een juridische toelichting. Dat kan ertoe leiden dat niet alles even begrijpelijk is. Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met Arnold Vedder (zijn contactgegevens staan in de brief). U kunt natuurlijk ook zelf iemand om advies vragen.

Voorkeursrecht, hoofdstuk 9 van de Omgevingswet

In de brief van 10 januari 2024 informeerden wij u over het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland (het college) om een voorkeursrecht te vestigen op grond(en) in uw eigendom of waar u een beperkt recht op heeft. De vestiging door het college betreft een voorlopige vestiging. De gemeenteraad moet nog een besluit nemen over definitieve vestiging.

De vestiging heeft zowel voor u als voor de gemeente belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn voor beide partijen vastgelegd in hoofdstuk 9 (en 15, 16 en 4) van de Omgevingswet (Ow) en hoofdstuk 7 van het Omgevingsbesluit (Ob). Hieronder geven wij u een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten.

Betekenis van het voorkeursrecht

De vestiging krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent de grond of uw recht daarop te vervreemden. Dat is een juridische term die in de omgevingswet staat voor: de overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak, de overdracht, verdeling of vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u tot vervreemden wilt overgaan, bent u op grond van artikel 9.7 Ow voortaan verplicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Doet u dit niet, dan verleent de notaris geen medewerking aan de vervreemding aan een ander dan de gemeente. Onder elke akte moet de notaris namelijk een verklaring opnemen dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat de vervreemding niet in strijd met de regels over het voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden. Dit kan voor die ander wellicht aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van eventuele schade.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn in artikel 9.8 tot en met 9.10 Ow opgesomd. De aanbiedingsplicht geldt volgens de Omgevingswet niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;

- vervreemding vanwege verdeling van een gemeenschap;
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van BZK aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst met een pachter die al ten tijde van de voorkeursrechtbeschikking een eigen voorkeursrecht heeft;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kunt u het college verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. U kunt daarvoor een aanvraag indienen. Daarbij moet u dan wel goede (gewichtige) redenen aannemelijk maken. Het college *kan* dan een uitzondering maken en *kan* daarbij beperkingen opleggen.

Duur

Het gaat vooralsnog om een *voorlopig* voorkeursrecht, want het besluit is genomen door het college van burgemeester en wethouders. Als de raad binnen drie maanden na inschrijving van het voorkeursrecht het besluit bevestigt, blijft het voorkeursrecht bestaan. Zo niet, dan vervalt het. Als de raad het voorkeursrecht (be)vestigt vervalt het voorkeursrecht na drie jaar, tenzij vóór die tijd een omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld.

Met de vaststelling van de omgevingsvisie wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met (maximaal) tien jaar te verlengen.

Wijze van aanbieden

Wanneer u uw (recht op de) onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wilt vervreemden, moet u de gemeente schriftelijk bij aangetekende brief uitnodigen in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de brief van 10 januari 2024 zijn genoemd. Indien de uitnodiging betrekking heeft op een onroerende zaak of zaken waarop slechts gedeeltelijk een voorkeursrecht rust, maar die een samenhangend geheel vormen, kunt u eisen dat dit gehele pakket van onroerende zaken wordt betrokken in de mogelijke overdracht aan de gemeente. Indien de onroerende zaak als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, kunt u eisen dat ook het bedrijf of de onderneming bij de eventuele overdracht aan de gemeente wordt betrokken.

Als de gemeente niet (tijdig) op uw aanbod ingaat, dan staat het u vrij om uw (recht op de) onroerende zaak, zoals vermeld in de uitnodiging tot onderhandeling die u deed aan de gemeente, gedurende drie jaar aan een derde over te dragen. Het voorkeursrecht behoudt wel zijn werking. Dit houdt in dat de verkrijger (degene die de grond of het recht verkrijgt) weer

eerst (het recht op) de onroerende zaak aan de gemeente zal moeten aanbieden als hij over wil gaan tot vervreemden.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw uitnodiging moet het college binnen zes weken de beslissing nemen of het met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college deze termijn of deelt het college u binnen deze termijn mee dat het niet bereid is tot verkrijging over te gaan, dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn of na die mededeling uw door u eerst aan de gemeente aangeboden (recht op de) onroerende zaak aan een ander verkopen. Ook in deze situatie is de verkrijger direct weer gebonden aan het voorkeursrecht. Deelt het college u mede dat het op uw aanbod wil ingaan en het daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder onderhandelen met de gemeente.

Onderhandelingen en verkoop

Wanneer de gemeente (in beginsel) heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen. Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u door een schriftelijk verzoek aan het college om een rechterlijk oordeel over de prijs vragen. Het college moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen (onafhankelijke taxateurs) benoemt. Binnen zes maanden na het verzoek tot vaststelling van de koopprijs doet de rechtbank bij beschikking uitspraak met daarin een oordeel over de prijs. Bij de waardebepaling worden de artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Omgevingswet toegepast.

Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de procedure komen in beginsel voor rekening van de gemeente. Tegen de beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. Dit houdt in dat geen hoger beroep bij het gerechtshof mogelijk is, maar dat direct geprocedeerd moet worden bij de Hoge Raad.

Indien u wilt verkopen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Doet u dit verzoek na het verstrijken van de termijn van drie maanden is de gemeente hiertoe niet langer verplicht.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u belang heeft bij verkoop van uw (recht op de) onroerende zaak aan de gemeente maar het college uw verzoek tot prijsvaststelling niet (tijdig) aan de rechtbank overbrengt of het college de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigt, dan kunt u de rechtbank zelf verzoeken te bepalen dat de gemeente wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van uw aangeboden (recht op de) onroerende zaak tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Uw verzoek aan de rechtbank

moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatieve bericht van de gemeente worden ingediend. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs wilt verkopen, dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Als de rechtbank uw verzoek afwijst bent u gedurende drie jaar vrij om de door u aangeboden onroerende zaak of het recht daarop aan anderen over te dragen.

Alle correspondentie aangetekend versturen

Het is zowel voor u als de gemeente belangrijk om zich te houden aan de termijnen. Daarnaast is het verstandig om alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.

Bijlage 4d bij besluit – (bijlage 3 bij brief)

Bijlage 3 – u bent het er niet mee eens en wilt dat laten weten

Als u het niet eens bent met het besluit van het college tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht dan geeft de wet u rechten om daar iets tegen te doen. In juridische termen: op het besluit van het college tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht biedt van toepassing.

Dat betekent in dit geval dat u bezwaar kunt maken tegen het collegebesluit en na bezwaar kunt u in beroep bij de rechter. Dat kunt u straks ook doen als u het niet eens bent met het nog te nemen besluit door de gemeenteraad. U kunt daarnaast uw zienswijze geven bij het ontwerp raadsbesluit, zodat de raad die kan meenemen bij zijn besluitvorming.

In deze bijlage wordt verder uitgelegd hoe u dat doet en wanneer u dat moet doen. Ook wordt u verteld naar wie u bijvoorbeeld uw bezwaarschrift kunt sturen.

Zienswijze op concept raadsbesluit

Normaal gesproken geeft de wet vaak de mogelijkheid om uw mening te geven over een besluit dat u raakt, maar waar u niet om heeft gevraagd. Dit heet een zienswijze. In dit geval is die mogelijkheid niet vooraf gegeven bij het besluit van het college, omdat dit de werking van het voorkeursrecht kan blokkeren.

Voordat de gemeenteraad een besluit moet nemen om het voorkeursrecht te (be)vestigen heeft u wel de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij het ontwerp raadsbesluit. U wordt op de hoogte gebracht als het college dit ontwerpbesluit vaststelt. Het besluit zal dan ter inzage worden gelegd. U heeft vanaf dat moment zes weken de tijd om schriftelijk of mondeling uw zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. De schriftelijke zienswijzen moet u richten aan de raad van de gemeente Steenwijkerland. Dat kan door de zienswijze te sturen naar:

Gemeenteraad Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD Steenwijk

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met Arnold Vedder. U kunt hem bereiken via arnold.vedder@steenwijkerland.nl om een afspraak te maken of via het Klantcontactcentrum (KCC), telefoonnummer 14 0521.

Bezwaar en beroep tegen college- en raadsbesluit

Als u het niet eens bent met het besluit van het college kunt u dat laten weten door uw bezwaren bij de besluit bekend te maken. Dat is dus iets anders, dan dat u een zienswijze indient bij het nog te nemen besluit van de gemeenteraad. U kunt uw bezwaren bekend maken in een brief. Dat noemen we een bezwaarschrift.

U kunt dat als eigenaar of beperkt gerechtigde doen binnen een termijn van zes weken. De termijn begint te lopen een dag nadat het besluit aan u is bekendgemaakt. Dat is dus op 11 januari 2024. De bezwaartermijn eindigt daarom op 22 februari 2024.

In het door u ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: uw naam, uw adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan:

College van burgemeester en wethouders gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD Steenwijk

Na de beslissing op uw bezwaarschrift kunt u beroep instellen bij de rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht te Zwolle. Daarna kunt u hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Dezelfde stappen kunt u zetten als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht te (be)vestigen. Daarover wordt later nog contact met u opgenomen.

Niet dubbelop

Als u tegen het besluit van het college een bezwaar indient en er is op uw bezwaar nog geen beslissing genomen als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht te (be)vestigen, dan hoeft u niet weer in bezwaar. Uw bezwaar tegen het besluit van het college wordt ook gezien als een bezwaar tegen het besluit van de gemeenteraad. Gaat u na uw bezwaar in beroep tegen het besluit van het college, dan geldt hetzelfde als ondertussen de gemeenteraad het voorkeursrecht (be)vestigt. Als het beroep nog loopt dan wordt uw beroep bij de rechtbank tegen het besluit van het college ook gezien als een beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Voorlopige voorziening

Wanneer u bezwaar maakt, kunt u bovendien bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel in Zwolle het verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. Daarvoor is wel vereist dat u een spoedeisend belang kunt aantonen.

Inzage in de stukken

Het besluit van het college van 9 januari 2024 ligt samen met het voorstel aan de gemeenteraad en bijbehorende stukken, bevattende de grondtekening en een perceellijst met daarop de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen percelen, de grootte, alsmede de namen van de rechthebbenden, en overige relevante gegevens, met ingang van 15 januari gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis te Steenwijk (Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk) en daarnaast kunt u het vinden via www.steenwijkerland.nl/voorkeursrecht. Daarvan wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronische mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>).

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u kijken op de website van de gemeente bij www.steenwijkerland.nl/bezwaarvoorkeursrecht

Bijlage 5 bij besluit – Kennisgeving terinzagelegging collegebesluit

Kennisgeving terinzagelegging besluit tot (voorlopige) vestiging voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet te Oldemarkt, gemeente Steenwijkerland

Voorlopige vestiging voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet

Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland hebben op 9 januari 2024 besloten op 12 percelen op grond ten noorden van Oldemarkt een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Dit hebben zij gedaan op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet

Ligging, huidig gebruik en toegedachte bestemming

De percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn gelegen in ten zuiden van De Lende en ten noorden van de Ossenzijlerweg te Oldemarkt, zoals vermeld op de bij het besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en perceellijst. De percelen zijn op dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden en dat komt overeen met de huidige bestemming.

Reden vestigen voorkeursrecht

Volgens de wettelijke kaders en het provinciale beleid lijkt het erop dat er ten noorden van Oldemarkt windturbines ontwikkeld kunnen worden. Als de gemeente niets doet, kan iedere ontwikkelaar die voldoet aan de wet en het provinciale beleid proberen om dat ook te doen. Bij een dergelijke ontwikkeling vloeit vaak een groot deel van de inkomsten naar buiten de gemeente. Om dat te voorkomen en het algemeen belang te dienen moet de gemeente zelf grip krijgen op de grond en ontwikkelaars buitenspel zetten. Daarnaast kan de gemeente dan onderzoeken of er andere plekken zijn in Steenwijkerland die voldoen aan de juridische criteria voor windturbines. Om dat te bereiken wordt het voorkeursrecht ingezet.

Toegedachte bestemming

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd als ervoor de toekomst een andere niet-agrarische functie wordt toegedacht en die functie anders is dan hoe de grond nu wordt gebruikt. Op grond van de wettelijke kaders en het provinciale beleid voor windturbines is een andere functie dan de huidige, agrarische functie denkbaar: de toegedachte functie. Namelijk, een beperkt windenergieproject, waaronder begrepen windturbines en daarbij behorende voorzieningen, zoals buffers, toegangswegen en inkoopstations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net.

Gevolgen

Het besluit van burgemeester en wethouders is in werking getreden op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, dat is gedaan op 11 januari 2024. Het besluit van burgemeester en wethouders heeft tot gevolg dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht geldt, wanneer zij hun (recht op de) onroerende zaak willen vervreemden, het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Een aantal rechtshandelingen is uitgezonderd van deze verplichting, zoals verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop (artikel 9.8 tot en met 9.10 Omgevingswet). De eigenaren en rechthebbenden hebben het besluit met daarbij een brief met toelichting ontvangen per (aangetekende) post en daarnaast is geprobeerd om het persoonlijk aan ze te overhandigen.

Terinzagelegging

Het besluit van burgemeester en wethouders 9 januari 2024 ligt samen met het concept-ontwerpraadsvoorstel- en besluit en de bijbehorende en daarvan onderdeel uitmakende grondtekening en een lijst met daarop de kadastrale aanduiding van de in de vestiging opgenomen gronden, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en beperkt gerechtigden met ingang van 15 januari 2024 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis te Steenwijk (Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk). Daarnaast is

het te vinden via www.steenwijkerland.nl/voorkeursrecht. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: www.officielebekendmakingen.nl).

Zienswijzen

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad een besluit tot (definitieve) vestiging te nemen anders vervalt het voorlopige voorkeursrecht. Wanneer het ontwerp-raadsvoorstel- en besluit door het college is vastgesteld, zal deze ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden bij het besluit zullen hiervan op de hoogte worden gebracht en hen zal worden medegedeeld dat zij bij het ontwerpbesluit een zienswijze kunnen indienen, zoals artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorschrijft. Een zienswijze kan zowel schriftelijk als mondeling worden ingediend.

De zienswijze kan schriftelijk gericht worden aan de gemeenteraad van Steenwijkerland

Gemeenteraad Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD Steenwijk

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met Arnold Vedder. U kunt hem bereiken via arnold.vedder@steenwijkerland.nl om een afspraak te maken of via het Klantcontactcentrum (KCC), telefoonnummer 14 0521.

Bezwaar, beroep, voorlopige voorziening

Naast de mogelijkheid om tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad zienswijzen naar voren te brengen, staat er tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders bezwaar en beroep open. Gedurende een termijn van zes weken, vanaf 11 januari 2024 tot en met 22 februari 2024 kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

In het ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: de naam en het adres van de belanghebbende, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaarschrift (de motivering). Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland

College van burgemeester en wethouders gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD Steenwijk

Indien de gemeenteraad besluit het voorkeursrecht te bestendigen door het voorkeursrecht (definitief) te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet, kunnen belanghebbenden eveneens bezwaar en beroep instellen tegen dat raadsbesluit. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om nu al bezwaar en beroep in te stellen tegen het besluit van burgemeester en wethouders tot voorlopige vestiging, dan wordt dat bezwaarschrift en beroepschrift, zodra het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot (definitieve) vestiging. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende twee maal bezwaar en beroep dienen in te stellen. Het maken van bezwaar en beroep schorst de werking van het besluit niet.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend kan tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank

Overijssel, afdeling Bestuursrecht te Zwolle. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

Nadere inlichtingen

Voor nadere informatie kunt u op werkdagen contact opnemen met de heer Arnold Vedder. U kunt hem bereiken via arnold.vedder@steenwijkerland.nl en via het Klantcontactcentrum (KCC), telefoonnummer 14 0521.

Steenwijk, 15 januari 2024

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland

Bijlage 6 bij besluit – Ontwerp raadsvoorstel -besluit voorkeursrecht

Ontwerpraadsvoorstel en -besluit Voorkeursrechtbeschikking

Vestiging voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet

Zaaknummer: [-----]

DE RAAD VAN DE GEMEENTE STEENWIJKERLAND;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [DATUM] (zaaknummer ----);

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking d.d. 9 januari 2024 inhoudende een besluit van het college tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (**bijlage 1**);
2. Op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet een voorkeursrecht ten gunste van de gemeente Steenwijkerland te vestigen op 12 percelen gelegen ten zuiden van De Lende en ten noorden van de Ossenzijlerweg in Oldemarkt, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte **bijlagen 2** (tekst), **3** (grondtekening) en **4** (perceellijst).
3. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van 9 januari 2024 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
4. Voor de percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsvisie en vervolgens een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal via www.steenwijkerland.nl/voorkeursrecht en van deze digitale terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officiëlebekendmakingen.nl>); en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 maart 2024,

voorzitter.

griffier.

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

De gemeente Steenwijkerland staat voor de uitdaging om te verduurzamen en haar CO₂ uitstoot te verminderen om zo klimaatverandering tegen te gaan. Daarom heeft de gemeente afgesproken met haar partners in de RES-regio West-Overijssel dat zij tegen 2030 jaarlijks 171 GWh (gigawattuur) binnen de gemeentegrenzen duurzaam wil opwekken. Dit kan alleen bereikt worden als er naast zonnepanelen op dak en land ook windturbines worden ontwikkeld. Om die turbines dichterbij te brengen en omdat 2030 nadert, heeft de provincie Overijssel aangegeven dat zij initiatieven van ontwikkelaars van windturbines vanaf 1 januari 2024 toelaat.

Om te voorkomen dat de gemeente hierdoor de grip op de situatie verliest en men in Steenwijkerland wel de lasten moet dragen, maar niet de lusten heeft van windturbines, moet de gemeente grip krijgen op de grond waar de turbines zouden kunnen komen. Daarom is het nu nodig om een voorkeursrecht te vestigen, zodat de gemeente de gronden indien nodig in eigendom kan krijgen en kan voorkomen dat een commerciële ontwikkelaar voet aan de grond krijgt. Het een en ander zal hieronder worden toegelicht.

Toelichting voorkeursrecht

Noodzaak windturbines

Windturbines zijn noodzakelijk als de gemeente het doel van 171 GWh in 2030 wil halen. Dat komt onder andere doordat de provincie geen grote zonneparken meer wil. Met de zonneparken die er zijn, worden gebouwd of waar de vergunning voor is aangevraagd kan er niet meer dan 80 GWh worden opgewekt. Daar bovenop komt nog grootschalige opwek via zon op dak, maar ook dan bereiken we niet het doel. Daarvoor zijn windturbines nodig. Daarbij komt dat windturbines voordelen hebben ten opzichte van zonnepanelen. Ze zijn beter voor het elektriciteitsnet en nemen minder ruimte in.

Lokaal eigendom en grip

De raad heeft het college onder andere vanwege de noodzaak gevraagd om met gebieden te komen waar windturbines zouden kunnen komen en heeft gevraagd om daarbij te streven naar 100% lokaal eigendom. De bedoeling van dit laatste is om te voorkomen dat Steenwijkerlanders wel met de lasten blijven zitten, maar dat lusten naar ontwikkelaars gaan. Juridisch kan 100% lokaal eigendom niet worden afgedwongen, tenzij de gemeente zelf grip heeft op de grond waarop turbines moeten komen. Die 'grip op grond' kan worden verkregen met het vestigen van een voorkeursrecht en door afspraken te maken met grondeigenaren.

Risico van geen voorkeursrecht

Wordt geen voorkeursrecht gevestigd dan zijn grip en 100% lokaal eigendom niet alleen onmogelijk, maar ook wordt grondspeculatie in de hand gewerkt en kan iedere ontwikkelaar proberen windturbines te ontwikkelen. Het enige dat de ontwikkelaar daarvoor hoeft te doen is zelf afspraken maken met de rechthebbenden van de percelen waarop turbines mogelijk zijn en zich houden aan de provinciale beleidskaders. De gemeente staat dan buitenspel en de belangen van de omgeving en de inwoners van Steenwijkerland kunnen niet worden gewaarborgd. Daarom is het belangrijk dat de gemeente nu via het voorkeursrecht in het spel komt.

Locatie

Dat betekent niet dat overal een voorkeursrecht moet worden gevestigd. Dat is alleen nodig op locaties waar volgens de geldende normen en het provinciale beleid windturbines mogelijk zijn en waar een ontwikkelaar grip op kan krijgen. Op grond van het provinciale beleid mogen er geen windturbines worden geplaatst in gebieden die vallen in 'trede 4 of 5' van de windladder (bijlage 8). Een groot deel van de gemeente zit in één van die twee treden. Daarnaast vallen locaties af waar geen cluster van minstens vier turbines kunnen komen.

Een gebied waar het volgens de regels wel kan is het defensieterrein in het noorden van Steenwijkerland. Een voorkeursrecht is hier niet nodig, omdat het terrein in handen is van de overheid. Dat geldt niet voor het gebied in het noorden van Steenwijkerland, ten noorden van Oldemarkt. Het voorkeursrecht wordt daarom alleen gevestigd op de locatie ten noorden van Oldemarkt, gelegen ten zuiden van De Lende en ten noorden van de Ossenzijlerweg te Oldemarkt. De ligging van deze plek is nog verduidelijkt met **bijlage 6**. Op de percelen is nog niet eerder een voorkeursrecht gevestigd. De percelen bestaan voornamelijk uit weilanden, hebben nu een agrarische bestemming en worden ook zo gebruikt, maar op grond van de wettelijke normen lijkt hier ook een beperkt windenergieproject denkbaar. Om dat te realiseren, is een functieverandering noodzakelijk.

Als de gemeente niets doet is het mogelijk dat een ontwikkelaar in de toekomst gaat proberen om die functieverandering te bereiken. Als zo'n ontwikkelaar zich daarbij houdt aan de wettelijke normen en het provinciale beleid, kan de gemeente daar verder geen invloed op uitoefenen. De gemeente kan dan ook niet tegengaan dat de opbrengst van windturbines vooral buiten Steenwijkerland terechtkomen. Met een voorkeursrecht kan dat wel worden voorkomen.

Daarvoor is nodig dat de gemeente aan de percelen een andere, niet-agrarische functie 'toedenkt'. Namelijk, een beperkt windenergieproject, waaronder begrepen windturbines en daarbij behorende voorzieningen, zoals buffers, funderingen toegangswegen en stations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net.

Alternatieven

De gemeente probeert ondertussen andere locaties te verkennen. Als daar locaties uit volgen waar volgens de wettelijke normen windturbines mogelijk zijn, zal op de benodigde percelen ook een voorkeursrecht worden gevestigd als de gemeente dat nodig vindt.

Juridische uitwerking

Een korte uitwerking van de juridische betekenis van het voorkeursrecht is te vinden in **bijlage 7**.

Voorlopige vestiging door het college

Op 9 januari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om op de percelen (zoals aangeduid op bijgevoegde grondtekening en perceellijst) een voorlopig voorkeursrecht te vestigen, als bedoeld in artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Deze voorlopige vestiging heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden na het ingaan ervan.

Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen en om te voorkomen dat het automatisch vervalt, dient uw raad een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen en dat besluit moet binnen de termijn van drie maanden ingaan.

Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om op de betreffende percelen een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet. De gemeenteraad kan op grond van deze bepaling op percelen een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen, voor zover de percelen deel uitmaken van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Daarvan is hier sprake.

Argumenten

- 2.1 *Met het (be)vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op het ontwikkelen van windturbines*
Met het (be)vestigen van een voorkeursrecht worden nieuwe grondtransacties voorkomen, waardoor de gemeente kan voorkomen dat ook anderen die minder rekening willen houden met de belangen van de omgeving en de inwoners van Steenwijkerland gaan proberen turbines te ontwikkelen.
- 2.2 *Met het (be)vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente 100% lokaal eigendom bereiken.*
100% lokaal eigendom kan alleen worden bereikt als de gemeente zelf windturbines ontwikkelt of als zij een privaatrechtelijke positie heeft waarmee zij 100% lokaal eigendom van een ontwikkelaar kan afdwingen. Dat kan alleen als de gemeente grip krijgt op de benodigde percelen. Dat kan worden bereikt met het (be)vestigen van een voorkeursrecht.
- 2.3 *Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt het algemeen belang gediend.*
Zonder grip op de situatie kan iedere ontwikkelaar proberen windturbines te ontwikkelen in Steenwijkerland. Een ontwikkelaar hoeft daarbij slechts de wettelijke kaders te volgen en hoeft maar beperkt rekening te houden met de belangen van de inwoners van het gebied waar de turbines komen of van de gemeente. De gemeente kan dit voorkomen en kan het algemeen belang dienen door ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van windturbines zoveel mogelijk ten goede komt aan de inwoners van het gebied waar de turbines komen of van de gemeente.
3. *Zonder bevestiging van het voorkeursrecht door de raad, vervalt het voorkeursrecht.*
De voorlopige vestiging van het college van 9 januari 2024 heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen, is een besluit tot vestiging van het voorkeursrecht van de gemeenteraad nodig.
4. *Zonder het opstellen van een omgevingsvisie en daarna een omgevingsplan vervolgens een omgevingsplan vervalt het voorkeursrecht.*
De (be)vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft een geldigheidsduur van in totaal 3 jaar, tenzij er in de tussentijd een omgevingsvisie wordt opgesteld waarin de (mogelijke) ontwikkeling van het gebied nader wordt vormgegeven.

Kanttekeningen en risico's

- 2.1 *Een voorkeursrecht is een inbreuk op de vrijheid van de rechthebbende om vrij over zijn grond of recht te beschikken.*
Een voorkeursrecht beperkt rechthebbenden met wie zij kunnen handelen. Wel zal de gemeente bij interesse een marktconforme vergoeding moeten betalen. Daarnaast wil de gemeente ook met rechthebbenden in gesprek en overleg om tot afspraken te komen.
- 2.2 *Een voorkeursrecht heeft geen effect als de rechthebbende niets wil.*
Een rechthebbende die niet wil verkopen of vervreemden of een recht wil vestigen hoeft zich niets aan te trekken van een voorkeursrecht.
- 2.3 *Een voorkeursrecht geeft geen effect ten opzichte van bestaande afspraken die zijn ingeschreven in de openbare registers.*
Een voorkeursrecht werkt niet tegen oudere afspraken, maar voorkomt slechts nieuwe afspraken.
- 2.4 *Een voorkeursrecht kan de gemeente dwingen tot actie op een moment dat deze niet uitkomt.*
Als een rechthebbende zijn (eigendoms)recht aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten. Het kan voorkomen dat een gemeente meer tijd nodig heeft, omdat zij bijvoorbeeld weet dat zij het benodigde geld niet kan vrijmaken om het recht te verkrijgen.

Financiën

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Dat kan veranderen als de percelen waarop het voorkeursrecht rust aan de gemeente worden aangeboden. De gemeente dient dan binnen zes weken te beslissen of zij wil aankopen. Komen partijen er vervolgens uit over de prijs en voorwaarden, dan heeft het voorkeursrecht uiteraard wel financiële consequenties.

Vervolgacties op hoofdlijnen

Communicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Na bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen ter inschrijving in de openbare registers worden aangeboden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Naast bekendmaking wordt het besluit op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd in het gemeentehuis, daarnaast is het digitaal in te zien via www.steenwijkerland.nl/voorkeursrecht. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>).

Bijlagen

1. Collegebesluit tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet;
2. Inhoud voorkeursrecht(beschikking);
3. Kaart van betrokken percelen (grondtekening);
4. Lijst van betrokken percelen (perceellijst);
5. Windladder;
6. Uitgezoomde grondtekening;
7. Korte juridische uitwerking van het voorkeursrecht.

Steenwijk, [datum],

burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

burgemeester.

secretaris.

***Bijlage 2 bij besluit bevestiging voorkeursrecht – tekst
voorkeursrechtbeschikking***

Bijlage 2 - bij besluit van de gemeenteraad van 26 maart 2024 – bevestiging voorkeursrecht

1. De gemeenteraad besluit om op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen ten gunste van de gemeente Steenwijkerland op twaalf percelen ten zuiden van De Lende en ten noorden van de Ossenzijlerweg te Oldemarkt, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening (**bijlage 2**) en perceellijst (**bijlage 3**), met daarop vermeld de kadastrale aanduidingen van de percelen, de grootte daarvan, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden, één en ander volgens de Basisregistratie Kadaster, naar de stand van 26 maart 2024, voor de duur van maximaal drie jaar.
2. Op de percelen is niet eerder een voorkeursrecht gevestigd.
3. De percelen zijn (conform de vigerende bestemming) momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden. De percelen maken deel uit van een locatie waaraan een (niet-agrarische) functie is toegedacht, namelijk een beperkt windenergieproject, waaronder begrepen windturbines en daarbij behorende voorzieningen, zoals buffers, funderingen, toegangswegen en stations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net. Het huidige gebruik wijkt dus af van de toegedachte (niet-agrarische) functie.
4. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan ervan en dus op 29 maart 2027, tenzij voor dat tijdstip een omgevingsvisie, omgevingsplan of programma is vastgesteld.

voorzitter.

griffier

Dr. A. ten Hoff

Bijlage 3 bij besluit bevestiging voorkeursrecht – grondtekening



Bijlage 4 bij besluit bevestiging voorkeursrecht – perceellijst

(Met per ongeluk bijlage 3 in de titel)

Bijlage 3 - Perceellijst bij voorkeursrechtbeschikking

Het college van burgemeester en wethouders hebben op grond van artikel 9.1 lid 2 een besluit genomen (de voorkeursrechtbeschikking) tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op twaalf percelen (besluit in samenhang met **bijlage 1**). Deze percelen komen voor op de grondtekening (**bijlage 2**) bij het besluit en staan op onderstaande lijst. Deze perceellijst is gemaakt op grond van de gegevens uit het kadaster van 8 januari 2024.

Volg-nummer	Kadastraal bekend als	Oppervlakte perceel (m²)	Eigenaar / beperkt gerechtigde
1	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 163	29.457 m²	Eigendom (1/2): De heer Martin Hageman Eigendom (1/2): De heer Bert Hageman Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
2	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 166	168.370 m²	Eigendom (1/1): Mevrouw Aleida Christina Maria van den Hengel Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
3	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 167	47.020 m²	Eigendom (1/1): De heer Harm Thomas
4	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 168	256.550 m²	Eigendom (1/2): De heer Martin Hageman Eigendom (1/2): De heer Bert Hageman Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
5	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 179	45.900 m²	Eigendom (1/1): De Diaconie Der Hervormde Gemeente Te Oldemarkt-Paasloo
6	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 257	43.100 m²	Eigendom: De Diaconie Der Hervormde Gemeente Te Oldemarkt-Paasloo Beperkt gerechtigde (1/2): De heer Martin Hageman Beperkt gerechtigde (1/2): De heer Bert Hageman
7	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 272	19.830 m²	Eigendom (1/1): De Kerkvoogdij Der Hervormde Gemeente Te Oldemarkt-Paasloo
8	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 273	29.640 m²	Eigendom (1/1): De Kerkvoogdij Der Hervormde Gemeente Te Oldemarkt-Paasloo Beperkt gerechtigde (1/2): De heer Jacob van Veen Beperkt gerechtigde (1/2): De heer Willem van Veen
9	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 391	164.871 m²	Eigendom (1/2): De heer Martin Hageman Eigendom (1/2): De heer Bert Hageman

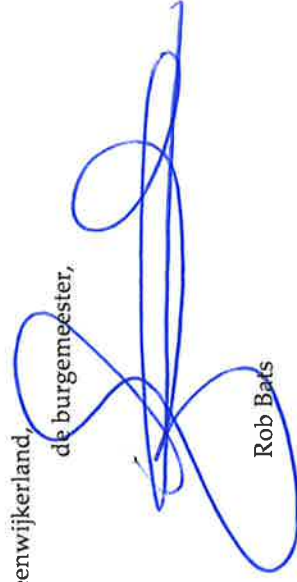


10	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 392	61.804 m ²	Eigendom (1/2): De heer Martin Hageman Eigendom (1/2): De heer Bert Hageman Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
11	Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 415	198.972 m ²	Eigendom (1/1): De heer Frederik Martijn de Haan Beperkt gerechtigde: Gemeente Steenwijkerland Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.
12	Gemeente IJsselham, sectie U, nummer 51	201.645 m ²	Eigendom (1/1): De heer Mattheus Bernardus Andreas ter Schure Beperkt gerechtigde (1/1): Gemeente Steenwijkerland Hypotheekhouder: Coöperatieve Rabobank U.A.

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
de gemeentesecretaris



Marco de Graaf



de burgemeester,
Rob Bats