

Reactienota op zienswijzen bij concept raadsbesluit bevestiging voorkeursrecht

Aanleiding

Op 9 januari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op 12 percelen ten noordwesten van Oldemarkt. Op 10 januari is dit besluit aan de rechthebbenden per post en door uitreiking (bezoek) bekendgemaakt. De rechthebbenden die niet aanwezig waren zijn later alsnog bezocht. Op 11 januari 2024 is het besluit ingeschreven in het openbare register van het kadaster, waarmee het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd.

Het voorlopig voorkeursrecht vervalt als het niet binnen drie maanden na inschrijving in het kadaster wordt bevestigd door de raad. De rechthebbenden hebben de mogelijkheid gekregen om hun zienswijze bij dit te nemen raadsbesluit te geven. Deze zienswijzemogelijkheid volgt uit art. 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht. De zienswijzeperiode liep tot en met 1 maart 2024. Dit heeft geleid tot vier ingediende zienswijzen. Hieronder zullen deze kort worden samengevat en zal erop worden gereageerd. Vanwege de privacy zijn de namen van de indieners niet weergegeven. Daarom is het steeds 'indieners' of zij, omdat indieners een mannelijk woord is. Indieners heeft soms ook betrekking op meerdere personen, zoals bijvoorbeeld een echtgenoot, gezin, maatschap, bedrijf, vennoot enzovoort. Vanwege de privacy is nadere duiding achterwege gelaten.

Voordat op de zienswijzen wordt ingegaan wordt nog kort stilgestaan bij het voorkeursrecht zelf.

Wat is een voorkeursrecht?

Een voorkeursrecht is een soort van "recht van eerste koop" dat een overheid (Rijk, provincie, gemeente) op een perceel kan vestigen. Vanaf het moment dat het recht is ingeschreven in het kadaster kan een rechthebbende niet meer zijn recht verkopen of er een recht op vestigen, zonder het éerst aan de betreffende overheid (hierna voor het gemak: gemeente) te koop aan te bieden. Het voorkeursrecht is daarbij een passief recht, dat wil zeggen dat de rechthebbende niets moet als hij zelf niets wil. Alleen *als* de rechthebbende iets wil, heeft het recht gevolgen. Wil de rechthebbende verkopen en wil de gemeente kopen, dan zal de gemeente een marktconforme vergoeding moeten betalen.

Wanneer toepassen?

Een voorkeursrecht kan onder andere worden toegepast als een zogenaamde niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt 'toegedacht' aan het perceel waarop het voorkeursrecht ziet en het huidige gebruik afwijkt van die functie. In dit geval wordt er gedacht aan de mogelijkheid van een windenergieproject, omdat analyse laat zien dat het gebied voldoet aan de wettelijke eisen daarvoor en het gebied ook past binnen de provinciale beleidskaders.

Waarom toepassen? Regie

Er zijn meerdere redenen waarom het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd en de raad wordt gevraagd dit te bevestigen. De provincie heeft aangegeven per 1 januari 2024 initiatieven voor windenergie toe te laten. Het college moet daarom snel de regie op het gebied van windenergie krijgen als zij wil voorkomen dat er ongewenste commerciële initiatieven worden ingediend waarbij onvoldoende rekening wordt gehouden met de omgeving en of de grondeigenaren. Dat kan met het vestigen van een voorkeursrecht.

Het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht en de mogelijke bevestiging daarvan zeggen verder niets over de vraag of de rechthebbenden de grond te koop willen aanbieden. Dat is uiteindelijk aan de rechthebbende.

Het vestigen van het voorkeursrecht zegt ook niets over de vraag of er op een aantal percelen daadwerkelijk windturbines komen. Daarover moet nog worden besloten en daarvoor zal nader onderzoek nodig zijn.

De zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 is voorstander van windturbines, maar de geschetste grondvergoeding van zo'n € 40.000 is te laag.

Reactie gemeente

De grondvergoeding die in gesprekken is gedeeld is vergelijkbaar met wat er momenteel in de 'markt' wordt betaald aan grondeigenaren. Het bedrag is gelijk aan het bedrag dat een ontwikkelaar heeft aangeboden aan verschillende grondeigenaren in hetzelfde gebied. Het bedrag is daarbij door de gemeente niet genoemd als bod, maar om een idee te geven van een marktconforme vergoeding. De gemeente wil graag ten minste een marktconforme vergoeding betalen. De precieze hoogte is iets dat meegenomen moet worden bij verdere gesprekken en besluitvorming over windenergie, *als* er tenminste windturbines komen, maar is verder niet van toepassing bij een besluit over het bevestigen van het voorkeursrecht.

Indiener 2

Indiener 2 is om een aantal redenen niet positief over windturbines, maar zal bij een niet te weigeren vergoeding een initiatief niet tegenhouden.

Concreet wordt benoemd:

- Windturbines vindt hij "spuuglelijk" en hij vindt het lastig te begrijpen dat een gemeente die zich bemoeit met het aanzicht van een voorgevel en inpasbaarheid daarvan, dan wel bezig is met windturbines.
- De percelen waarop het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd verbazen indiener 2, omdat deze tussen twee dorpskernen (Oldemarkt en Ossenzijl) en twee Natura 2000 gebieden inzitten.
- Het voorkeursrecht maakt hem weinig uit. Hij is niet van plan zijn grond te verkopen en heeft ook al eerder nee gezegd tegen een vergoeding van een ontwikkelaar (ieder jaar € 40.000,- voor de grondeigenaar en € 10.000,- voor de omgeving).
- Alleen een niet te weigeren vergoeding die compenseert voor verminderde mestruimte, verminderde graslandopbrengst en het aankijken tegen windturbines kan indiener 2 over de streep trekken. De vergoeding dient dan hoger te zijn dan die een ontwikkelaar destijds geboden heeft.
- In een bepaalde straal rondom de windturbines zouden mensen de mogelijkheid moeten hebben om te investeren tegen betere rentes, waaronder ook de 'gewone man'.
- Indien er windturbines moeten komen, dan moeten die komen op grond van een actieve boer die er ook last van heeft in plaats van iemand die op afstand woont.
- Indiener hoopt op een wijze gemeenteraad.

Reactie gemeente

De gemeente is het ermee eens dat als er windturbines komen er een ten minste een marktconforme vergoeding moet worden betaald aan de grondeigenaren en dat ook de rest van omgeving moet kunnen profiteren van de opbrengsten van windenergie.

Hoe het precies moet met vergoedingen voor grondeigenaren, inwoners op korte afstand van turbines, de omgeving en het investeren en participeren in een windenergieproject, wordt niet behandeld bij de beslissing van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

De gemeente erkent dat dit allemaal wel heel belangrijk is om mee rekening te houden als er windturbines komen in Steenwijkerland. Dit zal dan ook worden meegenomen bij verdere besluiten en gesprekken met grondeigenaren, omwonenden en de omgeving. Het is daarbij de wens van de gemeente dat de omgeving die hinder ondervindt van de turbines ook zoveel mogelijk moet kunnen profiteren van een eventueel windenergieproject (in welke vorm dan ook) waaronder ook mensen die minder te besteden hebben.

Als voor de locatie Oldemarkt wordt gekozen kan de gemeente begrijpen dat grondeigenaren die in de buurt van de turbines wonen (de actieve boeren), dan ook graag een grondvergoeding ontvangen. Dat kan worden meegenomen bij het vormen van een mogelijke opstelling voor windturbines. Daarbij spelen ook andere dingen een rol, zoals bijvoorbeeld de beste positie vanuit het oogpunt van opbrengst, overlast en ecologie.

Locatie

De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht voor het besluit is dat uit analyse van de gemeente blijkt dat op de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd er windturbines mogelijk zijn en het college wil voorkomen dat een ontwikkelaar daarvoor initiatief neemt.

Daarbij kan worden aangevuld dat op grond van de wettelijke en provinciale regels het mogelijk lijkt te zijn om een aantal windturbines neer te zetten. Turbines kunnen op voldoende afstand worden geplaatst van onder andere woningen en volgens de kaart bij de windladder (bijlage 1) valt het gebied in trede 3, waardoor ontwikkeling van windturbines is toegestaan volgens het provinciale voorgenomen beleid.¹

Commerciële ontwikkelaars zien ook dat deze percelen voldoen aan de wettelijke en provinciale kaders. Daarom zijn er ook al grondeigenaren benaderd, waaronder indiener. De gemeente wil dat als er windturbines komen in Steenwijkerland dat de omgeving die er last van heeft, daar dan ook van profiteert en dat er heel zorgvuldig met de omgeving moet worden omgegaan. De gemeente vindt dat de kans dat dat gebeurt bij een commerciële ontwikkelaar een stuk kleiner zal zijn en dan als zij zelf de regie heeft. Daarom is het voorkeursrecht ingezet en wordt de raad gevraagd dit te bevestigen.

Indiener 3

Indiener 3 is van mening dat zowel de grondeigenaren als de omgeving een ten minste een marktconforme vergoeding moeten krijgen: “geen gezeik iedereen rijk.” Ook moet er rekening worden gehouden met de omliggende dorpen; er moet meer geld komen voor deze kernen en daarnaast moeten de voorzieningen op het platteland op peil worden gehouden.

¹ De norm die is gepubliceerd op 18 juli 2023 en geldend is vanaf 20 juli 2023 luidt: “alleen nog mee te werken aan windturbines in trede 1-3 van de windladder”

Bij een mogelijk windenergieproject moeten ook mensen die zelf geen geld hebben om te investeren of te participeren op één of andere manier de mogelijkheid krijgen om mee te doen.

Reactie gemeente

De gemeente is het ermee eens dat als er windturbines komen er een ten minste een marktconforme vergoeding moet worden betaald aan de grondeigenaren en dat ook de rest van omgeving moet profiteren van de opbrengsten van windenergie en dat zo ook voorzieningen worden ondersteund. Daarnaast ziet de gemeente voor zich dat een grondeigenaar bij wie zo'n turbine 'net' niet komt, moet meeprofitieren.

Hoe het precies moet met vergoedingen voor grondeigenaren, inwoners op korte afstand van turbines, de omgeving en het investeren en participeren in een windenergieproject, wordt niet behandeld bij de beslissing van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

De gemeente erkent dat dit allemaal wel heel belangrijk is om mee rekening te houden als er windturbines komen in Steenwijkerland. Dit zal dan ook worden meegenomen bij verdere besluiten en gesprekken met grondeigenaren, omwonenden, en omgeving. Het is daarbij de wens van de gemeente dat de omgeving die hinder ondervindt van de turbines ook zoveel mogelijk moet kunnen profiteren van een eventueel windenergieproject (in welke vorm dan ook) waaronder ook mensen die minder te besteden hebben.

Indiener 4

De indiener kan zich niet vinden in het voorlopige voorkeursrecht dat is gevestigd en ziet om dezelfde redenen ook een mogelijke bevestiging van het voorkeursrecht door de raad niet zitten. De indiener begint met een korte uiteenzetting van de feitelijke situatie. Daarna volgen een aantal bezwaren. Zowel de feiten als de bezwaren worden hieronder kort weergegeven. Daarna wordt daarop gereageerd.

Feiten

- Indiener heeft sinds zijn verhuizing in 2022 een melkveehouderij op onder andere het perceel waar een voorlopig voorkeursrecht op is gevestigd.
- Indiener is geschrokken van het voorkeursrecht.
- Indiener heeft een bedrijf met 52 ha grond, waarvan 28 ha in eigendom en 24 ha in erfpacht.
- Het perceel waarop het voorlopig voorkeursrecht rust, is bijna 19,9 ha groot.

Zienswijze

- Het voorkeursrecht heeft directe gevolgen voor de indiener, omdat hij de zorg heeft dat hij een groot deel van het bedrijf door het voorkeursrecht zal kwijtraken, niet meer kan investeren en het bedrijf op slot zit.
- Er is onvoldoende planologische grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht en daartoe is niet de juiste procedure gevolgd.
- Er is geen ruimtelijke onderbouwing gegeven voor het vestigen van het voorkeursrecht. Dat zou in strijd zijn met artikel 9 van het Omgevingsbesluit.
- Er is geen reden gegeven waarom het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op het gehele perceel inclusief bebouwing. Dit zou ook in strijd zijn met artikel 9 en verder van de Omgevingswet.
- Het voorkeursrecht zou zijn gevestigd op een enorme hoeveelheid agrarische grond om te voorkomen dat ontwikkelaars wellicht grondeigenaren gaan benaderen. Deze veronderstelling is onrealistisch, waardoor een grondslag voor het voorkeursrecht ontbreekt.
- Er is geen rekening gehouden met de belangen van de indiener, waaronder het belang om het bedrijf op deze locatie te kunnen voortzetten.

- Het voorlopig voorkeursrecht moet niet worden bevestigd op perceel Gemeente IJsselham, sectie R, nummer 415, groot 198.972 m2.

Reactie gemeente

De gemeente kan zich voorstellen dat het voorlopige voorkeursrecht bij de indiener vragen oproept en hij zich zorgen maakt. De gemeente hoopt dat deze zorgen met de gesprekken die hebben plaatsgehad met indiener en met deze reactie zoveel mogelijk zijn en kunnen worden weggenomen.

Onrealistisch

Uit bezoeken aan verschillende grondeigenaren, waaronder indiener, is gebleken dat verschillende grondeigenaren zijn benaderd door een of meer ontwikkelaars. In ieder geval één ontwikkelaar heeft grondeigenaren, waaronder indiener, een overeenkomst voorgelegd met daarin een grondvergoeding voor het plaatsen van een opstelling van windturbines, waaronder op een aantal percelen waarop het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd. Op basis van de informatie die grondeigenaren met de gemeente hebben gedeeld, heeft geen van de grondeigenaren met een ontwikkelaar een overeenkomst gesloten.

Uit het benaderen van grondeigenaren door een of meer ontwikkelaars blijkt dat het niet onrealistisch is om een voorkeursrecht te (be)vestigen door de raad, want commerciële partijen zien namelijk ook mogelijkheden op onder andere de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Op slot en voortzetting

Indiener maakt zich zorgen over het voorkeursrecht, heeft het gevoel dat zijn bedrijf hierdoor op slot zit en hij is bang dat hij zijn net verhuisde bedrijf zal kwijtraken. Dat is niet de bedoeling en daar is geen reden toe.

Het voorkeursrecht werkt in de praktijk zo, dat alleen als de indiener iets wil doen met het perceel waarop het recht is gevestigd, hij het moet aanbieden aan de gemeente. Het voorkeursrecht dwingt indiener tot niets, als indiener niet zelf iets anders met de grond wil doen. De voortzetting van het bedrijf is dus niet in gevaar.

Wanneer indiener de grond zou willen verkopen of er een recht op zou willen vestigen, dan heeft het voorkeursrecht wel invloed. De grond zal dan eerst moeten worden aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente zal bij interesse daar dan wel een marktprijs voor moeten betalen. Zonder interesse vanuit de gemeente kan indiener met andere geïnteresseerden handelen.

Daarbij is het waarschijnlijk dat de grond met het voorkeursrecht in waarde is toegenomen. De mogelijkheid van een windturbine betekent namelijk dat er een mogelijkheid is ontstaan van een mogelijke jaarlijkse grondvergoeding. Dat maakt de grond meer waard dan vergelijkbare grond, waar die ontwikkeling niet op mogelijk is.

Het bedrijf zit dus niet op slot en voortzetten en investeren blijft mogelijk.

Hele perceel, inclusief gebouwen

Het is juist dat het voorkeursrecht is gevestigd op een groot perceel en dat daar ook de bedrijfsgebouwen op staan van indiener. Dat komt door twee dingen. Aan de ene kant is het zo dat het perceel kadastraal een eenheid vormt, maar in de praktijk bestaat uit land en gebouwen. Aan de andere kant is nog niet bekend waar, als er al windturbines komen, deze precies moeten komen. Daardoor is het lastig om nu al het voorkeursrecht te beperken tot een gedeelte van een perceel. Zeker is wel dat windturbines niet ten koste zullen gaan van bebouwing en dat ten minste de wettelijk vereiste afstand tot woonhuizen zal worden aangehouden.

Grondslag, onderbouwing en bevestiging

De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht voor het besluit is dat uit analyse van de gemeente blijkt dat op de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd er windturbines mogelijk zijn en het college wil voorkomen dat een ontwikkelaar daarvoor initiatief neemt.

Daarbij kan worden aangevuld dat op grond van de wettelijke en provinciale regels het mogelijk lijkt te zijn om een aantal windturbines neer te zetten. Turbines kunnen op voldoende afstand worden geplaatst van onder andere woningen en volgens de kaart bij de windladder (bijlage 1) valt het gebied in trede 3, waardoor ontwikkeling van windturbines is toegestaan volgens het provinciale voorgenomen beleid.²

Commerciële ontwikkelaars zien ook dat deze percelen voldoen aan de wettelijke en provinciale kaders. Daarom zijn er ook al grondeigenaren benaderd, waaronder indiener. De gemeente wil dat *als* er windturbines komen in Steenwijkerland dat de omgeving die er last van heeft, daar dan ook van profiteert en dat er heel zorgvuldig met de omgeving moet worden omgegaan. De gemeente vindt dat de kans dat dat gebeurt bij een commerciële ontwikkelaar een stuk kleiner zal zijn dan als zij zelf de regie heeft. Daarom is het voorkeursrecht ingezet en wordt de raad gevraagd dit te bevestigen.

² De norm die is gepubliceerd op 18 juli 2023 en geldend is vanaf 20 juli 2023 luidt: “alleen nog mee te werken aan windturbines in trede 1-3 van de windladder”