

RUIGENHIL

Bij het raadsbesluit voor de kredietverstrekking voor de gebiedsvisie Poort aan de Noord d.d. 14 maart 2023 is de noodzaak van de integrale gebiedsvisie als basis voor de verlenging van de Wvg geformuleerd. Het voorkeursrecht verloopt 28 september 2024. (Zie bijlage).

De start van de gebiedsvisie in de tweede helft van 2023 heeft opgeleverd dat een bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan) niet tijdig gereed zou zijn, indien we de volgorde zouden hanteren van het raadsbesluit: eerst integrale gebiedsvisie en vervolgens uitwerken omgevingsplan voor Ruigenhil om de bovengenoemde deadline voor verlenging van het voorkeursrecht te halen.

Aangezien een gebiedsvisie onder de Omgevingswet de figuur heeft gekregen van een programma, en dat deze tevens de mogelijkheid biedt voor verlenging van het voorkeursrecht voor Ruigenhil met drie jaar, is de relatie met de verlenging van het voorkeursrecht daarin gelegen, dat met de vaststelling van de gebiedsvisie en het programma Poort aan de Noord als programma onder de Omgevingswet, tevens de titel is gecreëerd voor verlenging van het voorkeursrecht. Met de vaststelling van de gebiedsvisie en de verlenging van het voorkeursrecht, kan daarna direct worden begonnen met het omgevingsplan Ruigenhil.

En daarmee wordt aan de in het raadsvoorstel geformuleerde noodzakelijke relatie tussen gebiedsvisie en voorkeursrecht Ruigenhil voldaan.

Bijlage

"1.4 Om het gevestigde voorkeursrecht (Wvg) van kracht te houden is een nieuw ruimtelijk plan noodzakelijk. Hierbij verdient het aanbeveling eerst een integrale gebiedsvisie op te stellen. Op 27 juli 2021 werd reeds een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6 Wvg. Op 28 september 2021 heeft de raad op basis van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeente de percelen aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Door de raad is op 21 december 2021 een krediet beschikbaar gesteld van € 9.121.000 voor de aankoop van woningen en gronden Ruigenhil. Ter dekking hiervan is een bestemmingsreserve ingesteld welke is gevormd door overheveling van dit bedrag vanuit de bestemmingsreserve Eneco. De Wvg blijft gedurende 3 jaar van kracht, mits binnen die periode (dus voor 27 september 2024) een nieuw ruimtelijk plan wordt vastgesteld. In dat geval treedt een verlenging van nog eens 10 jaar in werking. Dit impliceert derhalve een deadline die afloopt op 28 september 2024 voor het vaststellen van het ruimtelijk plan. Afhankelijk van de snelheid waarmee het proces op gang komt kan deze periode korter uitvallen. De procedure voor het vaststellen van het ruimtelijk plan wordt gestart na oplevering van de gebiedsvisie.

Kanttelingen

....Zonder het opstellen van een gebiedsvisie is het risico op een onsamenhangende gebiedsontwikkeling groot. Een goede basis voor de aanpassing van het ruimtelijk plan ontbreekt dan en derhalve staat de houdbaarheid van de Wvg dan op het spel. Deze ongewenste uitkomst dient voorkomen te worden."