Zienswijzen nota

Behorend bij raadsvoorstel 1 november 2023 Vestiging voorkeursrecht voor diverse percelen locatie Holthuizen Veld B te Zevenaar

Inleiding
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 september 2023 besloten om op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen en perceelgedeelten aan de Sleeg e.o. te Zevenaar (voorlopig) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit vervalt na drie maanden tenzij de gemeenteraad de aanwijzing verlengt/bestendigt. Tot en met 12 oktober2023 konden belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen tegen het concept raadsbesluit tot aanwijzing van percelen en perceelgedeelten op basis van de Wvg.
Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Omdat de ingediende zienswijzen identiek zijn zullen ze als één zienswijze worden behandeld. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen worden samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is steeds aangegeven of reactie tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit leidt.

Zienswijze 1 en 2:
Makelaarskantoor Maaderink en Lutkewillink te Terborg namens de eigenaren kadastrale percelen M 282 en M 48 wonend aan de Sleeg 31, 6909 ED Babberich en M 42, M40 en M 41 wonend aan de Maatjesweg 18, 6909 EA Babberich.

Ontvankelijkheid:
De zienswijze is op 10 oktober 2023 ontvangen en daardoor binnen de termijn en inhoudelijk onderbouwd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Gronden zienswijze:
Eigenaren zijn van mening dat:

1. Door het opleggen van het voorkeursrecht de eigenaren ernstig beperkt worden in hun vrijheid.
2. De fokkerijactiviteiten van cliënten ernstig bedreigd worden als de woningbouwplannen worden doorgezet.
3. De procedure voor de totstandkoming van de vestiging van een voorkeursrecht niet duidelijk en zorgvuldig is doorlopen. Ook correspondeert de lijst van percelen niet met de percelentekening.
4. De vestiging van een voorkeursrecht niet noodzakelijk is omdat door het opstellen van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan voldoende waarborg aanwezig is om de door de gemeente gestelde doelen te bereiken. Tevens komen hierdoor de risico's voor deze ontwikkelingen niet bij de gemeente te liggen.

Reactie gemeente:
Door het opleggen van het voorkeursrecht beoogt de gemeente de regie voor de uitwerking van de plannen en de uitvoering van de plannen bij de gemeente blijft. De gemeente creëert hierdoor de mogelijkheid enerzijds gronden in eigendom te verkrijgen, waardoor mede uitvoering kan worden gegeven aan het Plan Woningbouw Zevenaar 2022. Anderzijds kan hiermee speculatie worden voorkomen en kan het gebied kwalitatief optimaal worden ingevuld.
Dit betekent inhoudelijk ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen het volgende.

Ad. 1 Door het opleggen van een voorkeursrecht wordt er een beperking opgelegd op de verkoop van het eigendom, zijnde de agrarische grond. Deze moet – indien het voornemen bestaat de gronden te verkopen - in eerste instantie aan de gemeente ter verkoop worden aangeboden. Het is juist dat de vrijheid tot verkoop aan iedereen hierdoor wordt beperkt. Dit ligt in het doel van de Wet voorkeursrecht ook omsloten.

Ad. 2 De plannen voor de ontwikkeling van het woongebied moeten nog worden opgestart. Bij de verdere uitwerking zal er voldoende oog en oor zijn voor de huidige activiteiten die plaats vinden. Het gaat daarbij overigens wel om activiteiten passend binnen de huidige bestemming en – indien nodig - voorzien van de benodigde vergunningen.

Ad. 3 Gedurende de zienswijze periode zijn de indieners van de zienswijze tevergeefs naar het gemeentehuis gekomen om de stukken in te zien. Deze waren op dat moment niet voorhanden. Alle eigenaren hebben de stukken per aangetekende brief in persoon ontvangen. Het betreft de percelenlijst, de percelentekening alsmede het concept raadsvoorstel en raadsbesluit. Hierdoor zijn de eigenaren volledig geïnformeerd.
Tevens verzochten zij om inzage in het voorliggende bouwplan. Er kon echter nog geen bouwplan voor dit gebied worden getoond hetgeen hen is meegedeeld.
De indieners van de zienswijze zijn vervolgens uitgenodigd voor een gesprek met de projectleider. In een persoonlijk gesprek is het proces aan de indieners van de zienswijze nogmaals toegelicht.
Voor de vestiging van het voorkeursrecht is de daarvoor voorgeschreven procedure gehanteerd. De lijst met percelen correspondeert naar onze mening met de percelenlijst. De op de kaart opgenomen percelen zijn volledig aangewezen voor de vestiging van het voorkeursrecht. De Wvg grens - onderbroken rode stippellijn op de kaart – geeft het gebied aan waar bij de verdere uitwerking de bebouwing wordt voorzien. Deze kan overigens afwijken bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarnaast is het logisch om bij het opleggen van het voorkeursrecht dit te doen op de gehele kavel met uitzondering van hetgeen als woning is bestemd.

Ad. 4 Met de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente grip op de locatie en wordt zij in de gelegenheid gesteld om aangeboden onroerende zaken aan te kopen. Hierdoor wordt speculatie met gronden voorkomen. Met een anterieure overeenkomst of het exploitatieplan wordt het kostenverhaal geregeld. Het voeren van regie op de ontwikkeling gaat naar onze mening verder en kan er mede zorg voor dragen dat een ontwikkeling tot stand komt.

Standpunt gemeente:
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Resumerend:
De tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023 ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen.