VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vestigen van het voorkeursrecht Schalkertweg/N270
Registratienummer:	1332624
Op voorstel B&W d.d.:	9 mei 2023
Datum vergadering:	6 juni 2023
Portefeuillehouder:	Tom Oomen
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Bestendigen van het door college van burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht op percelen tussen de Schalkertweg en de N270 op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor het haalbaarheidsonderzoek van de PDV-locatie.

Samenvatting

De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied naar perifere detailhandelsvestigingen.
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne wil voorkomen dat percelen tussen de Schalkertweg en de N270 worden vervreemd en dat de gemeente als gevolg daarvan grip op de mogelijke herontwikkeling van het gebied verliest.
Het college heeft om die reden op 28 maart 2023 een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') gevestigd. Binnen drie maanden dient uw gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen omdat het anders van rechtswege vervalt.

Bijlagen

1. Perceelslijst met kenmerk PL-30466594-02
2. Kadastrale tekening met kenmerk TK-30466594-02
3. Publicatie Gemeenteblad

4a. Model kennisgevingsbrief belanghebbenden
4b. Bijlage bij kennisgevingsbrief belanghebbenden

5. Eigendomsinformatie
6. Commissieadvies

Gemeente Deurne

Nr. 44/ 1332624

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

De gemeente heeft in haar detailhandelsbeleid opgenomen dat de intentie bestaat om perifere detailhandelsvestigingen (PDV's) te concentreren (Retailvisie (vastgesteld 20 april 2021)). Voor deze concentratie is vooralsnog een oppervlakte benodigd van circa 6.00.00 ha. Het college stelt voor om te sturen op een concentratie van PDV's binnen het gebied dat wordt begrensd door de Schalkertweg, de Strijpsebaan, de Bakelseweg en de Helmondsingel. De bedoeling is dat de concentratie van PDV's planologisch wordt ingepast door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Voorkomen dient te worden dat een aantal bij dit besluit aangewezen (gedeeltelijke) percelen aan derden wordt vervreemd en dat de gemeente als gevolg daarvan grip op de mogelijke herontwikkeling van het gebied verliest.
Om die reden is het wenselijk om op die (gedeeltelijke) percelen een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.
Het college heeft op 28 maart 2023 besloten om percelen aan te wijzen waar voorlopig de Wvg op van toepassing is. De voorlopige aanwijzing geldt voor drie maanden en dient binnen die termijn door de raad te worden bestendigd.

2. Voorstel

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 28 maart 2023 tot het voorlopig aanwijzen van percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') van toepassing is.

2. Aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg, percelen of perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30466594-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30466594-02 waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen of perceelsgedeelten, hun grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 27 maart 2023.

3. Te concluderen dat de percelen of perceelsgedeelten niet bij een eerdere aanwijzing betrokken geweest.

4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld, dan wel onder de Omgevingswet een omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld, indien en voor zover in de structuurvisie (omgevingsvisie) of het bestemmingsplan (omgevingsplan) aan de

gronden binnen het bij dit aanwijzingsbesluit behorende vestigingsgebied van het bestaande gebruik afwijkende niet-agrarische bestemmingen of functies zijn toegedacht of toegekend.

5. Te concluderen dat het de intentie van de gemeente is om als eerstvolgende planologische grondslag over te gaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan (of, nadat de Omgevingswet in werking is getreden, een omgevingsplan).

6. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 7 juni 2023 opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat en tevens de kennisgevingsbrieven volgens bijgevoegde model kennisgevingsbrief inclusief bijlagen, te (laten) verzenden opdat voldaan wordt aan artikel 7 lid 2 Wvg.

7. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het ontwerp raadsvoorstel en/of –besluit aan te passen.

3. Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de betreffende percelen of perceelsgedeelten dienen hun eigendom bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

4. Argumenten

2.1 Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op percelen in het plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

2.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

2.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

2.4 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar. Het

vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van locatie.

3.1 Op grond van artikel 2 lid 3 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten moet worden vermeld of op de percelen eerder een voorkeursrecht was gevestigd. Als dat het geval is, dan moeten eerst 2 jaar zijn verstreken voordat opnieuw een voorkeursrecht op dezelfde grondslag mag worden gevestigd (art. 9c Wvg).

4.1 Wanneer binnen drie jaar na dagtekening van het raadsbesluit geen structuurvisie (omgevingsvisie) of bestemmingsplan (omgevingsplan) is vastgesteld voor de in de aanwijzing betrokken percelen, waarin aan die percelen een van het bestaande gebruik afwijkende bestemming (functie) is toegedacht of toegekend, vervalt het voorkeursrecht (art. 9 lid 2 Wvg). De gemeente dient het Kadaster dan opdracht te geven de aantekening uit het register van het Kadaster te verwijderen. Hoewel de aanwijzing van het voorkeursrecht van rechtswege vervalt, dient uw raad zich hiervan bewust zijn.

5.1 Voor zover er nog geen bestemmingsplan en nog geen structuurvisie is, op basis waarvan de Wvg kan worden gevestigd, zoals hier het geval, dient op basis van artikel 5 Wvg te worden aangegeven of alsnog een structuurvisie zal worden vastgesteld op basis waarvan de Wvg wel gevestigd kan worden.

7.1 Een van de eigenaren heeft wel schriftelijk gereageerd. Op basis van de inhoud van de correspondentie en na overleg met hem is vastgesteld dat de correspondentie niet gezien wordt als bezwaar en/of zienswijze tegen het vestigen van het voorkeursrecht.

8.1 Voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek van de PDV-locatie dient externe expertise op gebied van stedenbouw, planeconomie, projectleiding en juridische ondersteuning te worden ingeschakeld. Het college stelt voor om een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen. Dit voorbereidingskrediet komt op de balans onder de immateriële vaste activa te staan. Als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot het openen van een grondexploitatie dan kunnen de kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht worden in de grondexploitatie. Mocht het haalbaarheidsonderzoek niet binnen 5 jaar leiden tot het openen van een grondexploitatie, dan moeten de gemaakte kosten worden afgeboekt ten laste van het resultaat van het lopende boekjaar. Mocht dit tot een negatief resultaat leiden voor de Jaarrekening, dan stellen we voor om dit negatieve resultaat te dekken uit de Algemene Reserve Grondbedrijf.

5. Kanttekeningen

- Indien het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van een 'te koop' aanbieding van een eigenaar van gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, een beginselbesluit neemt om gronden te verwerven, kan door het bereiken van overeenstemming over de prijs en overige voorwaarden een koopovereenkomst tot stand komen. Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de prijs zou de gemeente na het doorlopen van een prijsvaststellingsprocedure verplicht kunnen worden om de gronden inclusief opstallen daadwerkelijk af te nemen tegen de alsdan door de rechtbank vastgestelde prijs. Het aan een afnameverplichting verbonden financiële risico

is beperkt, omdat afname geschiedt tegen de verkeerswaarde. Bovendien versterkt het verkrijgen van de eigendomspositie de regiefunctie van de gemeente.

- De wettelijke termijnen die zijn opgenomen in de Wet voorkeursrecht gemeenten dienen zorgvuldig in acht te worden genomen, aangezien het, zonder uitzondering, om fatale termijnen gaat. Indien een vervreemder te kennen geeft tot vervreemding te willen overgaan, dient het college van burgemeester en wethouders binnen 6 weken te besluiten of de bereidheid bestaat de onroerende zaak, tegen nader overeen te komen voorwaarden, te kopen. Wanneer de onderhandelingen zijn gestart, kan de vervreemder aan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om binnen 4 weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De 'sanctie' van het niet naleven van deze termijnen is dat een eigenaar of zakelijk gerechtigde die zijn onroerend goed te koop heeft aangeboden gedurende een periode van drie jaar vrij is om het aangeboden onroerend goed te vervreemden aan een willekeurige derde.

- Indien de Gemeenteraad de aanwijzing niet bestendigt binnen drie maanden na dagtekening van het collegebesluit, vervalt het voorkeursrecht.

6. Relatie Ontwikkelagenda

n.v.t

7. Financiën

Het college wil de haalbaarheid van de PDV-locatie onderzoeken en stelt daarom voor om een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen. Dit voorbereidingskrediet komt op de balans onder de immateriële vaste activa te staan. Als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot het openen van een grondexploitatie dan kunnen de kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht worden in de grondexploitatie. Mocht het haalbaarheidsonderzoek niet binnen 5 jaar leiden tot het openen van een grondexploitatie, dan moeten de gemaakte kosten worden afgeboekt ten laste van het resultaat van het lopende boekjaar. Mocht dit tot een negatief resultaat leiden voor de Jaarrekening, dan stellen we voor om dit negatieve resultaat te dekken uit de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Het vestigen van een voorkeursrecht kan ertoe leiden dat een eigenaar een perceel te koop aanbiedt aan de gemeente.

De gemeente heeft voldoende budget beschikbaar om eventuele verwervingskosten en de bijkomende kosten te kunnen voldoen voor zover zij een perceel dat aan haar te koop wordt aangeboden wenst te verwerven.

Er kan ook voor worden gekozen een aangeboden perceel niet te verwerven.
Beseft moet worden dat een eigenaar of zakelijk gerechtigde die zijn onroerend goed te koop heeft aangeboden dan gedurende een periode van drie jaar vrij is om het aangeboden onroerend goed te vervreemden aan een willekeurige derde.

8. Juridische aspecten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat de toegedachte bestemming afwijkt van het huidige gebruik.

Tevens geldt als wettelijke voorwaarde dat gedurende de afgelopen twee jaar geen gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd geweest mag zijn op basis van dezelfde wettelijke grondslag. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van art. 5 Wvg is dus mogelijk omdat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming en de percelen (de afgelopen twee jaar) niet eerder betrokken zijn geweest in een aanwijzing ex art. 5 Wvg.

De percelen waarop het voorkeursrecht wordt beoogd maken deel uit van het gebied dat is gelegen ten zuiden van de Schalkertweg, ten oosten van de Strijpsebaan, ten noorden van de Helmondsingel en ten westen van de Bakelseweg. Het betreft twee gehele percelen kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie V, nummers 464 en 465, alsmede één gedeeltelijk perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie V, nummer 1132.

Op de gronden rust op basis van het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming.

Het voornemen bestaat om de bestemming van het gebied te wijzigen ten behoeve van de vestiging van perifere detailhandel. Dit voorgenomen gebruik wijkt af van de bestaande situatie en van de vigerende bestemmingsregeling. Aan het gebied zijn niet-agrarische bestemmingen toegedacht ten behoeve van de planologische inpassing van perifere detailhandel, verkeersontsluitingen en bijbehorende voorzieningen. De voorgenomen bestemmingsregeling dient nog te worden uitgewerkt.

Gezien het thans nog ontbreken van een vastgestelde structuurvisie of een bestemmingsplan waarin de toekomstige niet-agrarische bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht gevormd door artikel 5 Wvg. Deze vestiging wordt voorafgegaan door een artikel 6 Wvg vestiging. Het is de intentie dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan/omgevingsplan. Dit moet gebeuren binnen 3 jaar na het raadsbesluit.

Het raadsbesluit betreffende bestendiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat.

Indien de raad conform voorstel besluit op 6 juni 2023, wordt op 7 juni 2023 het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt het voorkeursrecht op 8 juni 2023 in werking. De brieven aan belanghebbenden worden op 7 juni 2023 verzonden. De bezwaartermijn vangt vervolgens op 8 juni 2023 aan. Vanaf die datum bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende 6 weken bezwaar te maken. De bezwarentermijn loopt derhalve tot en met 19 juli 2023. Bezwaarschriften gericht tegen het collegebesluit worden tevens geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht.

Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Op het ontwerp-raadsvoorstel en of/het ontwerp-raadsbesluit zijn geen zienswijzen ingediend zodat er geen aanleiding is het raadsvoorstel en/of het raadsbesluit aan te passen.

9. Communicatie en burgerparticipatie

Communicatie
Gemeenteblad
De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op de dag na de dag van publicatie van de bekendmaking in het Gemeenteblad.

Kennisgeving belanghebbenden
Verder worden de eigenaren van, en beperkt gerechtigden op, de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht. Voor uw informatie zijn bij dit voorstel gevoegd:

- Bijlage 4a. Het model (format) voor de kennisgeving aan belanghebbenden
- Bijlage 4b. De bijlage bij de kennisgeving aan belanghebbenden.

Tevens wordt de vestiging gepubliceerd in het weekblad van Deurne.

Inschrijving
Binnen vier dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad dient het besluit ter inschrijving aangeboden te worden aan het Kadaster.

Burgerparticipatie
De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit. Het hiervóór genoemde risico dat de betrokken gronden dan nog snel aan derden worden verkocht, is immers niet meer aanwezig doordat de gronden reeds onder de werking van het voorkeursrecht zijn gebracht als gevolg van het collegebesluit van 28 maart 2023.

10. Vervolg en evaluatie (optioneel)

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en de gemeenteraad geldt voor een periode van maximaal drie jaar en drie maanden. Indien en voor zover binnen deze periode een omgevingsvisie (structuurvisie) of een omgevingsplan (bestemmingsplan) wordt vastgesteld waarin aan de gronden in het vestigingsgebied een van het bestaande gebruik afwijkende niet-agrarische bestemming is toegedacht of toegekend, wordt het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.

Het is de intentie dat binnen bovengenoemde periode een bestemmingsplan of omgevingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee wordt de periode van het voorkeursrecht van rechtswege onder de Omgevingswet verlengd met een periode van 5 jaar die nog eens met 5 jaar kan worden verlengd.

Gemeente Deurne

Burgemeester en wethouders van Deurne,

De secretaris,	De burgemeester,
R.R.M. Halffman	G.T. Buter

Gemeente Deurne

Nr. 44a/1332624

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DEURNE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023, nr.44;

gehoord het advies van de commissie Omgeving, d.d. 23 mei 2023;

gelet op artikel 5 alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 28 maart 2023 tot het voorlopig aanwijzen van percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') van toepassing is.

2. Aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg, percelen of perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30466594-02 en op de perceelslijst met kenmerk PL-30466594-02 waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen of perceelsgedeelten, hun grootte, de omschrijving van de functie van het perceel, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 27 maart 2023.

3. Te concluderen dat de percelen of perceelsgedeelten niet bij een eerdere aanwijzing betrokken geweest.

4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld, dan wel onder de Omgevingswet een omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld, indien en voor zover in de structuurvisie (omgevingsvisie) of het bestemmingsplan (omgevingsplan) aan de gronden binnen het bij dit aanwijzingsbesluit behorende vestigingsgebied van het bestaande gebruik afwijkende niet-agrarische bestemmingen of functies zijn toegedacht of toegekend.

5. Te concluderen dat het de intentie van de gemeente is om als eerstvolgende planologische grondslag over te gaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan (of, nadat de Omgevingswet in werking is getreden, een omgevingsplan).

6. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 7 juni 2023 opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat en tevens de kennisgevingsbrieven volgens bijgevoegde model kennisgevingsbrief inclusief bijlagen, te (laten) verzenden opdat voldaan wordt aan artikel 7 lid 2 Wvg.

7. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het ontwerp raadsvoorstel en/of –besluit aan te passen.

8. Een voorbereidingskrediet (IMVA) van € 100.000 (excl. BTW) beschikbaar te stellen om de haalbaarheid van de PDV-locatie te onderzoeken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juni 2023.

De griffier, De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten) (G.T. Buter)