gemeente roerdalen

Nota van wijzigingen

Zaaknummer: Z22-026673
Onderwerp: Wet voorkeursrecht gemeente Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop

Een nota van wijzigingen bevat één of meer wijzigingen van een raadsvoorstel of –besluit. Een nota van wijzigingen wordt opgesteld door het college van burgemeester en wethouders en bevat inhoudelijke wijzigingen.

Deze nota van wijzigingen is tot stand gekomen vanwege het ontvangen van een zienswijze over het definitief vestigen van een voorkeursrecht op de Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop.

Het college van burgemeester en wethouders stelt de onderhavige Nota van wijzigingen, gedateerd 8 maart 2022, vast:

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta

<u>Voorgestelde wijziging agendapunt "Wet voorkeursrecht gemeente Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop"</u>

1. **Huidige tekst gevraagd besluit .**
    1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen aan de Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale fragment (bijlage 1);
    2. De onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toebedachte bestemming ' wonen, energieopwekking en aanverwante voorzieningen of een maatschappelijke functie' (aanverwante voorzieningen vanwege onder meer infrastructuur voor ontsluiting) zeker te stellen zoals geduid op de masterplantekening (bijlage 2);
    3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 11 januari 2022 van het college van B&W, waarvan het besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
    4. Dat dit besluit op basis van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar;

5. Dat na afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht, indien de ruimtelijke planvorming nog niet zover is, zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een Omgevingsvisie) als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;
6. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en kenbaar te maken conform de eisen die artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publieksrechtelijke beperkingen zodat het voorkeursrecht rechtskracht heeft.

1. Gewijzigde (aangevulde) tekst gevraagd besluit .

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen aan de Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale fragment (bijlage 1);
2. De onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toebedachte bestemming ' wonen, energieopwekking en aanverwante voorzieningen of een maatschappelijke functie' (aanverwante voorzieningen vanwege onder meer infrastructuur voor ontsluiting) zeker te stellen zoals geduid op de masterplantekening (bijlage 2);
3. De ingediende zienswijze d.d. 22 februari 2022, ontvankelijk maar ongegrond te verklaren conform bijgevoegde concept reactie (bijlage 3);
4. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 11 januari 2022 van het college van B&W, waarvan het besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
5. Dat dit besluit op basis van artikel 9 lid 3 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar;
6. Dat na afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht, indien de ruimtelijke planvorming nog niet zover is, zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een Omgevingsvisie) als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;
7. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en kenbaar te maken conform de eisen die artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publieksrechtelijke beperkingen zodat het voorkeursrecht rechtskracht heeft.

Bylage 3.

achmea rechtsbijstand

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANTEKENEN R220723771
Aan de raad van de gemeente Roerdalen
Postbus 6099
6077 ZH ST. ODILIËNBERG

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
22 februari 2022	R220723771	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	06 83237201
Aanvulling zienswijze	Z22-026673/ Z21-025209	

Geachte heer, mevrouw,

De heer [redacted] van Fidato Dairy Farms, wonende aan de Weg achter het Koebroek 5, 6063 ED in Vlodrop, vroeg ons om juridische hulp.

Het gaat om het vestigen van het voorkeursrecht op percelen van cliënt
Bij brief van 11 januari 2022, verzonden op 12 januari 2022, heeft het College van Burgemeester en Wethouders van uw gemeente cliënt geïnformeerd over het feit dat zijn percelen voorlopig zijn aangewezen in het kader van de wet voorkeursrecht gemeenten. Op 10 maart aanstaande bespreekt uw raad deze kwestie. Uw raad moet dan beslissen of tot aanwijzing op grond van de wet voorkeursrecht gemeenten wordt overgegaan. Cliënt heeft op 10 februari zelf al een korte zienswijze ingediend:
"Dit raadsbesluit komt onverwachts. De vestiging van een voorkeursrecht op ons bedrijf heeft op dit moment de uitwerking dat partijen in de markt die interesse hebben getoond in ons bedrijf nu aan de kant worden gezet. Op dit moment is de markt voor geitenbedrijven heel erg goed en nog nooit zo goed geweest. Door de wvg worden wij als ondernemer tegengehouden in het profiteren van deze marktsituatie. Deze marktsituatie kan door verschillende oorzaken zomaar weer veranderen waardoor wij als onderneming verlies kunnen lijden aan dit raadsbesluit. Daarnaast remt deze wvg ook mijn plannen om het bedrijf verder te ontwikkelen voor mijzelf als ook voor eventuele verkoop aan een geïnteresseerde marktpartij."
In aanvulling daarop vraag ik graag uw aandacht voor het onderstaande.

Cliënt is van oordeel dat niet aan de wettelijke vereisten voor aanwijzing wordt voldaan
Uit de voorlopige aanwijzing blijkt dat de gemeente met het leggen van een voorkeursrecht bij een mogelijke verkoop de regie naar zich kan toetrekken. De gemeente kan dan in onderhandeling met de

achmea rechtsbijstand

eigenaar gaan over de aankoop en daarmee de sanering van de geitenhouderij bewerkstelligen. Tevens heeft de gemeente dan de regie in handen van een geschikte vervolgfunctie voor de locatie, zo staat in het besluit van 12 januari 2022.

Cliënt is van mening dat de wet voorkeursrecht gemeenten hiervoor niet is bedoeld. De bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen wordt gebruikt voor een ander doel dan waarvoor deze bevoegdheid is gegeven. Uit de brief blijkt dat de gemeente de geitenhouderij van cliënt op deze locatie weg wil hebben. Dat is echter nog geen reden om een voorkeursrecht te vestigen. Een voorkeursrecht kan enkel worden gevestigd om ruimtelijke ontwikkelingen veilig te stellen. Er moet sprake zijn van ruimtelijke plannen voor een niet agrarische functie (zie artikel 2 tot en met 5 van de wet voorkeursrecht gemeente).

Daarvan is echter helemaal geen sprake. Uit de brief blijkt dat men de geitenhouderij ter plaatse weg wil hebben en dat de gemeente dan de regie heeft over een geschikte vervolgfunctie voor de toekomst. Wat die toekomstige functie gaat zijn staat op dit moment echter nog niet vast. Als er nog geen ruimtelijke plannen zijn die ter plaatse in een andere dan agrarische functie voorzien kan het voorkeursrecht niet worden opgelegd.

Cliënt is in overleg met de gemeente

Op dit moment is de toekomst van de locatie nog onduidelijk. Cliënt is met de verantwoordelijk wethouder en ambtenaren van de gemeente in gesprek over mogelijke beëindiging van de geitenhouderij. Onderwerp van gesprek is daarbij ook wat cliënt daarna eventueel nog op deze locatie zou kunnen. Alleen daaruit blijkt al dat er geen duidelijk omlijnde plannen voor een niet agrarische functie liggen.
Voor de duidelijkheid, cliënt wil de gesprekken hierover graag op een constructieve wijze voortzetten. Ter veiligstelling van zijn rechten wenste hij echter ook zijn zienswijze ten aanzien van het voorkeursrecht naar voren te brengen.

Gelet op het bovenstaande wordt u verzocht niet tot aanwijzing over te gaan

Wij wachten uw besluitvorming met belangstelling af.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij op telefoonnummer 06 83237201. Mijn collega mevrouw mr. [redacted] is ook van de zaak op de hoogte. Zij is bereikbaar op 06 83237234. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R220723771. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van	*Bestemd voor*	*Bladnummer*
22 februari 2022		3

Met vriendelijke groet,

[redacted]

achmea rechtsbijst

R AANGETEKENDE BRIEF NL
NL Frankering betaald €9 05
59 gr 166933 23-02-2022 10 47
D
PostNL
NL

3SRPKS695161069 6077ZH 6099



24/2

6099

VL1-F VL-1003/ 1057(Za)

Reactie gemeente op zienswijze

Door de indiener wordt in beide bezwaargronden gesteld dat er sprake is détournement de pouvoir. De bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen wordt gebruikt voor een ander doel dan waarvoor deze bevoegdheid is gegeven. Dit is echter niet aan de orde.

De gemeente wenst ter plaatse een meer passende overgang van het dorp naar het buitengebied. Dit wil de gemeente doen met een niet agrarische bestemming zoals is aangegeven onder punt 2 van het raadsbesluit. De huidige bestemming past niet in die gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Om die ontwikkeling een kans te geven wordt het voorkeursrecht gevestigd.
Dat de ruimtelijke gewenste ontwikkeling nog niet nader is geconcretiseerd in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie doet geen afbreuk aan het voorkeursrecht.

Artikel 5 Wvg voorziet in die mogelijkheid expliciet. Dat wordt door de indiener van de zienswijze miskend. Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt enkel een aanbiedingsplicht voor de eigenaar van de gronden gegenereerd als de eigenaar die gronden daadwerkelijk zou willen vervreemden. Een sanering kan met het voorkeursrecht niet worden afgedwongen.

Besluit
De zienswijze is daarmee ongegrond.

Rechtsbescherming
Indien indiener het niet eens is met dit besluit, dan kan daartegen beroep worden ingesteld. Hiervoor is een beroepsclausule ingesteld.