Raadsvoorstel

Onderwerp : **Vestiging van het voorkeursrecht (Wvg) De Brink 2 te Losser (locatie Oude Postkantoor)**

Zaaknr/Documentnr : 21Z00674/21.0007054
Portefeuillehouder : J. van Essen

Losser, 18 mei 2021

Voorstel

1. Op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten, een perceel aan te wijzen waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is; De grond is vermeld op de bij dit voorstel behorende kadastrale tekening en de bij dit voorstel behorende perceelslijst, waarop is vermeld het in de aanwijzing opgenomen perceel, de grootte alsmede de naam van de eigenaar, dit voor een periode van drie jaar, waarbij binnen deze periode een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan zal worden vastgesteld;

Aanleiding

Aan de Brink 2 te Losser, kadastraal bekend gemeente Losser, sectie N, nummer 1987, bevindt zich een voormalig (leegstaand) postkantoor inclusief bijbehorende parkeervoorziening. Zie hierna.



Het winkelgebied van De Brink is de verbinding tussen Langenkamp en het Raadhuisplein en daarmee een belangrijk onderdeel van het winkelcircuit van Losser. De huidige presentatie en uitstraling van de Brink is gedateerd. De verpauperde status van de locatie Oude Postkantoor heeft

een negatief effect op het centrum van Losser. Herontwikkeling van deze locatie is daarom gewenst, om een vernieuwde entree van De Brink te kunnen realiseren. In de (concept)visie “Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen centrumlocaties Losser” is De Brink 2 daarom aangemerkt als ‘ruimtelijk aandachtsgebied’, met een daarbij behorende ruimtelijke ontwikkelingsrichting passend bij het centrum. Door de herontwikkeling van de locatie Oude Postkantoor wordt de relatie met de Raadhuisstraat en het Raadhuisplein hersteld. Gemeente Losser beoogt met deze gebiedsontwikkeling een impuls te geven aan het centrum van Losser.

Om regie te kunnen blijven houden op de beoogde ontwikkeling en prijsopdrijving en grondspeculatie te voorkomen te voorkomen is het gewenst een voorkeursrecht te vestigen als bedoeld in de Wgv op de in de bijlage genoemde percelen. De eerste stap in dit proces is de voorlopige aanwijzing door het college op grond van artikel 6 Wvg. Dit wordt ook wel de voorbescherming genoemd. Op 16 maart 2021 heeft het College van burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht de percelen voorlopig aangewezen.

De voorlopige aanwijzing van het voorkeursrecht is in de Staatscourant gepubliceerd. Het voorkeursrecht is ingegaan een dag na publicatie in de Staatscourant. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na inwerkingtreding van het voorlopige aanwijzingsbesluit van het college van burgemeester en wethouders, tenzij voor dat tijdstip een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 5 in werking treedt. Om de aanwijzing te laten voortduren is het dus noodzakelijk dat de gemeenteraad ingevolge artikel 5 van de Wvg besluit om de gronden aan te wijzen.

Argumenten

1.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Losser

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop. Zij kan op die manier haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum beter realiseren. Het niet hebben van een grondpositie betekent dat er minder sturing gegeven kan worden aan een project als wanneer de gemeente wel gronden in het bezit heeft. Met de vestiging van deze voorkeursrechten wordt voorkomen dat grondspeculanten grondposities innemen.

1.2 Doel vestigen voorkeursrecht is regie houden

Het doel van het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht is het creëren van een verplichting voor de huidige eigenaren van de betrokken gronden om bij een voorgenomen verkoop van die gronden eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de gronden te verwerven. Kortgezegd is geen sprake verkoopverplichting, maar van een aanbiedingsplicht in een vrijwillige verkoopsituatie, waarbij de gemeente het recht van eerste koop heeft.

1.3 Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten

Op grond van artikel 3 Wvg, tweede en derde lid, dient bij het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing een duidelijk overzicht te worden betrokken waarop de aanwijzing betrekking heeft. Daarom is bij dit besluit bij dit besluit een kadastrale tekening opgenomen en een daarbij behorende perceelslijst.

1.4 Bevoegdheid gemeenteraad

Op grond van artikel 2 in samenhang met artikel 5, lid 1 Wvg is het een bevoegdheid van de raad om een zogenoemd voorkeursrecht te vestigen op gronden. Artikel 5 Wvg voorziet erin dat gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming, worden aangewezen. Het planologisch voornemen

betreft de herontwikkeling naar een commerciële ruimte met appartementen. Het huidige pand staat leeg en de realisatie van appartementen is niet mogelijk. Het gebruikt wijkt hiermee af van de toegedachte bestemming. Gezien het planologisch voornemen betreft de toegedachte bestemming een niet-agrarische bestemming.

1.5 Besluit heeft een maximale werkingsduur van drie jaar
Een aanwijzingsbesluit op grond van artikel 5 Wvg heeft een maximale werkingsduur van 3 jaar. Dat wil zeggen dat het aanwijzingsbesluit / het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of een bestemmingsplan is vastgesteld waarin de eerder aangewezen gronden zijn opgenomen.

2.1 Mogelijkheid tot indienen zienswijze geboden
Het voorlopige aanwijzingsbesluit is in de Staatscourant algemeen bekend gemaakt, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De eigenaren zijn bij aangetekende brief geïnformeerd over het besluit van het College van burgemeester en wethouders tot voorlopige aanwijzing. Tegen het voornemen zijn geen zienwijzen ingebracht.

Kanttekeningen
1.1 Er is geen sprake van beperking van eigendomsrechten
Het te vestigen voorkeursrecht heeft niet tot gevolg heeft dat de grondeigenaar het eigendomsrecht niet meer kan uitoefenen. Het voorkeursrecht heeft uitsluitend tot doel dat de gemeente, indien de grondeigenaar wenst te verkopen, een eerste recht van koop verschaft op de gronden.

1.2 Belangenafweging
De gemeente krijgt met het besluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een goede inrichting van gebieden in de gemeente, wat een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover het zwaarwegend belang van de gemeente staat het belang van eigenaar en zakelijk gerechtigde. De wetgever heeft al geconstateerd dat er situaties zijn waarin het gemeentelijk belang zwaarder weegt dan de belangen van eigenaar en zakelijk gerechtigde en heeft daarom in de Wvg de bevoegdheid geboden een voorkeursrecht te vestigen. Daarnaast heeft de rechter bepaald dat de algemene afweging ten aanzien van mogelijke financiële belangen van eigenaar en de beperkt gerechtigde al door de wetgever is gemaakt en niet hoeft te worden betrokken in de afweging bij de besluitvorming. In de Wvg zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaar en zakelijk gerechtigden. Zo zijn ze niet verplicht de gronden te koop aan te bieden en zijn er een groot aantal waarborgen ter bescherming van belangen. Onder andere prijsvaststelling via de rechtbank; mogelijkheid schadevergoeding in bepaalde gevallen.

Participatie
Het nemen van dit besluit vergt geen participatie.

Vervolg
Gezien het bepaalde in artikel 7, lid 1 Wvg dient het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht ter inzage te worden gelegd op het gemeentehuis en dient van die terinzagelegging voorafgaand bekendmaking plaats te vinden in de Staatscourant en het gebruikelijke huis-aan-huisblad.

Conform artikel 7, lid 2 Wvg dient de eigenaar te worden geïnformeerd over uw besluit. De mededeling dient te worden voorzien van een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing. Ingevolge artikel 5 Bvg2010 dient die mededeling per aangetekende post met ontvangstbevestiging te geschieden.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris, burgemeester,