Raadsvoorstel

Onderwerp : **Vestiging van het voorkeursrecht (Wvg) op gronden in Losser**

Zaaknr/Documentnr : 21Z00327/21.0005826
Portefeuillehouder : J. van Essen

Losser, 20 april 2021

Voorstel

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

Aanleiding

Aan de Kerkstraat 4 te Losser bevindt zich de Aloysiuslocatie. Doelstelling is om de Aloysiuslocatie een permanente gebruiksfunctie te geven. Op 18 december 2018 heeft de raad op basis van een motie het college de opdracht gegeven om onderhandelingen voort te zetten die het doel hebben tot behoud van de Aloysiusschool voor schoolwoningen. De keuze voor deze functie is als zodanig doorvertaald in de conceptvisie “Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen centrumlocaties Losser”, waarin een ruimtelijke visie is uitgewerkt voor specifieke, concrete aandachtsgebieden in het centrum van Losser, waaronder de Aloysiuslocatie. De conceptvisie is op 20 oktober 2020 gepresenteerd aan de raad in een informele en besloten bijeenkomst door Broekhuis, Rijs, de Gier Advisering. Naar aanleiding van deze presentatie heeft het college van de raad de ruimte heeft gekregen een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een mix van functies in of aanpalend aan de Aloysiusschool. De aangrenzende percelen kadastraal bekend gemeente Losser, sectie N, nummers 555 (128 m^2) en 4292 (15 m^2) zijn van belang om te komen tot een optimale toekomstige invulling van de Aloysiuslocatie. In de conceptvisie is ter hoogte van deze gronden een uitbreiding van bouwvolume beoogd. Deze percelen zijn op dit moment niet in bezit van de gemeente Losser. De betreffende percelen zijn hierna weergegeven.



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 hiervoor genoemde percelen. Op 26 februari 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 dezelfde dag in de Staatscourant gepubliceerd. Het voorkeursrecht is ingegaan een dag na publicatie in de Staatscourant. De eigenaren zijn bij brief geïnformeerd over het besluit van het College van burgemeester en wethouders tot voorlopige aanwijzing. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

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 het raadsbesluit 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. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Op grond van artikel 5 Wvg is uw Raad verplicht aan te geven of er binnen de termijn een structuurvisie wordt vastgesteld. Omdat dit vooralsnog niet geval is, wordt in het raadsbesluit aangegeven dat er bestemmingsplan dan wel omgevingsplan zal worden vastgesteld.

Vooruitlopend op deze aanwijzing door de gemeenteraad kan het college gronden voorlopig aanwijzen op grond van artikel 6 Wvg. Op 26 februari 2021 heeft het College van burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 6 van de Wet voorkeursrecht de percelen voorlopig aangewezen. De raad wordt op grond van artikel 5 Wvg voorgesteld over te gaan tot (definitieve) aanwijzing van de betrokken gronden.

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 aanwijzigingsbesluit is in de Staatscourant van 26 februari 2021 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 Vestiging voorkeursrecht zegt niets over ontwikkelingsrichting Aloysiuslocatie
Er wordt met de vestiging van deze voorkeursrechten nog niet voor een ontwikkelingsrichting gekozen. De definitieve ontwikkelingsrichting zal worden gemaakt binnen het lopende proces van de visie “Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen centrumlocaties Losser” die volgens de huidige planning uiterlijk 28-09-2021 wordt vastgesteld door de raad.

1.2 Er is geen sprake van beperking van eigendomsrechten
Het te vestigen voorkeursrecht heeft niet tot gevolg heeft dat de grondeigenaren 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.

1.3 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 de eigenaren en zakelijk gerechtigden. De wetgever heeft al geconstateerd dat er situaties zijn waarin het gemeentelijk belang zwaarder weegt dan de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden 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 de eigenaren 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 eigenaren 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 haar 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 dienen de eigenaren 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,