

Onderwerp

Raadsvoorstel Wet voorkeursrecht gemeenten nabij Station Goffert

Opsteller	Bonne Hijlkema	Behandeldatum	14 juli 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Dossiernummer	Z21.026869

Samenvatting

Met de uitwerking van het ambitiedocument Kanaalzone die op 23 februari 2021 door het college is vastgesteld, is gebleken dat het deel ten zuiden van station Goffert in de herontwikkeling van Winkelsteeg betrokken zal worden. Dit zal mogelijk één van de eerste ontwikkelingen worden binnen Winkelsteeg, als onderdeel van de plannen voor de Kanaalzone. Het is van belang dat de gemeente in geval van verkoop van gronden in dit gebied de regie kan nemen.

Aan de gronden nabij station Goffert is een niet-agrarische bestemming toegedacht en het gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. De voorgenomen toekomstige bestemming is intensieve bedrijvigheid en wonen en wijkt zodoende af van het huidig gebruik.

Om de ontwikkeling onder regie van de gemeente te kunnen realiseren is het gewenst om het voorkeursrecht te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten nabij station Goffert (zoals weergegeven op bijgaande kaart en lijst.). Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de percelen waarop het recht is gevestigd. In dit geval is vestiging op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten mogelijk.

Voorstel

1. Raadsvoorstel Wet voorkeursrecht gemeenten nabij station Goffert d.d. 1 juni 2021 welke geagendeerd staat voor de besluitenronde van de raad d.d. 14 juli 2021 (agendapunt 16.4.34) in te trekken en te vervangen door voorlegend raadsvoorstel.
2. De zienswijzen niet over te nemen en de zienswijzennota vast te stellen.
3. Op grond van artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) over te gaan tot aanwijzing van percelen en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het betreft de percelen en perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer 565946 en de bij dit besluit behorende percelenlijst.

Aanleiding

Met de uitwerking van het ambitiedocument Kanaalzone die op 23 februari 2021 door het college is vastgesteld, is gebleken dat het deel ten zuiden van station Goffert in de herontwikkeling van Winkelsteeg betrokken zal worden. Dit zal mogelijk één van de eerste ontwikkelingen worden binnen Winkelsteeg, als onderdeel van de plannen voor de Kanaalzone. Het is van belang dat de gemeente in geval van verkoop van gronden in dit gebied de regie kan nemen.

Aan de gronden nabij station Goffert is een niet-agrarische bestemming toegedacht en het gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. De voorgenomen toekomstige bestemming is intensieve bedrijvigheid en wonen en wijkt zodoende af van het huidig gebruik.

Om de ontwikkeling onder regie van de gemeente te kunnen realiseren is het gewenst om het voorkeursrecht te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten nabij station Goffert zoals genoemd in de bij dit voorstel behorende percelenlijst. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de percelen waarop het recht is gevestigd. Het college heeft op 25 mei 2021 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie maanden en loopt tot 25 augustus 2021. Uw raad zal te zijner tijd een bestemmingplanwijziging danwel een (aanvullende) structuurvisie worden voorgelegd ten aanzien van dit gebied. Om te voorkomen dat er in tijd een gat zit tussen het voorlopig voorkeursrecht van het college en het besluit van uw raad ten aanzien van een toekomstige bestemmingsplan en/of (aanvullende) structuurvisie in dit gebied, is het van belang dat uw raad een voorlopig voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 2 en 5 Wvg. Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg geschiedt voor de duur van maximaal 3 jaar. Wanneer uw raad binnen deze termijn een (aanvulling op de) structuurvisie aanneemt ten aanzien van dit gebied, zal een nieuwe termijn van 3 jaar voor het voorkeursrecht starten op grond van artikel 4 Wvg. Wanneer uw raad binnen deze termijn een nieuw bestemmingsplan aanneemt, zal een nieuwe termijn van 10 jaar voor het voorkeursrecht starten op grond van artikel 3 Wvg.

Beoogde impact

Door toepassing van de Wvg kan de gemeente een betere regierol vervullen bij de realisatie van de gewenste ontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.

Gedurende het ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument

Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk.

Kanttekeningen

1. *Geen voorkeursrecht*

Wanneer uw raad besluit geen voorkeursrecht te vestigen, zijn eigenaren c.q. zakelijk gerechtigden in de gelegenheid hun percelen aan derden te vervreemden. Dit kan leiden tot grondspeculatie en prijsopdrijving door tegen elkaar opbiedende marktpartijen, alsmede kan dit een slechte uitgangspositie betekenen voor de gemeente op de vastgoedmarkt.

2. *Zonder raadsbesluit vervalt het voorkeursrecht van rechtswege na 3 maanden.*

De voorbescherming van het besluit van het college van burgemeester en wethouders geldt op grond van artikel 6 lid 1 Wvg voor een termijn van maximaal 3 maanden. Binnen

deze termijn moet het besluit van uw raad tot aanwijzing ingevolge artikel 5 Wvg in werking treden, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg door uw raad vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij vóór dat tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld.

3. *Zienswijzen*

Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen gedurende 2 weken vanaf het moment van de terinzagelegging van het concept raadsvoorstel, derhalve tot 10 juni 2021, in te brengen. Er is één zienswijze binnengekomen die geen aanleiding heeft gegeven dit voorstel te wijzigen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties.

Vervolg

Bij het besluit behoort een lijst van de gronden waarop het besluit betrekking heeft en een kadastrale tekening. Iedere eigenaar en/of zakelijk gerechtigde ontvangt een kennisgeving inclusief een percelenlijst, een tekening en een zakelijke beschrijving als bijlagen.

Het besluit wordt samen met de bijlagen ter inzage gelegd in de Stadswinkel bij de informatiebalie. Tevens moet een registratie plaatsvinden in het Wkpb-register (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen).

Het besluit zal worden gepubliceerd in het weekblad De Brug en het Gemeenteblad. Daags na publicatie in het Gemeenteblad heeft het besluit rechtsgevolg.

Bijlagen

1. Conceptraadsbesluit
2. Kadastrale tekening met nummer 565946
3. Percelenlijst behorende bij het raadsvoorstel
4. Conceptbrief aan eigenaren en/of zakelijk gerechtigden
5. Zakelijke omschrijving Wvg behorende bij conceptbrief
6. Zienswijzennota en (niet openbare) zienswijze(n)