gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Landschapszijde centrum Fijnaart

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D. Dingemans / D. Brummans
Datum behandeling	:	6 september 2021
Agendering en agendanummer	:	
Fase raadsbehandeling	:	

Bijlagen:
- Grondplantekening
- Masterplantekening
- Percelenlijst
- Concept raadsbesluit

Gevraagd raadsbesluit

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen gelegen in het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart" aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening met nummer 373.21.8020-GPN001 d.d. 4 juni 2021 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van (volledig bijgewerkt t/m) 28 mei 2021;

2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie de toegedachte bestemming 'Wonen, commercieel en maatschappelijk', zoals op masterplantekening met nummer 373.21.8020-MPL001 d.d. 4 juni 2021 is aangegeven, zeker te stellen;

3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 29 juni 2021 van het college van de gemeente Moerdijk, welk 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 voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht – indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart" een bestemmingsplan is vastgesteld – overgegaan zal worden tot vaststelling van een structuurvisie als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;

6. Dit besluit te publiceren in het gemeenteblad, kenbaar te maken conform de andere eisen welke artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, zodat het voorkeursrecht op de dag na dagtekening van het gemeenteblad in werking treedt.

(Publieks)Samenvatting

De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart". De raad wordt geadviseerd een voorkeursrecht te vestigen op (een deel van) de percelen die zijn gelegen in het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart" en die op dit moment nog niet in eigendom zijn van

de gemeente Moerdijk en waaraan een bestemming 'Wonen, commercieel en maatschappelijk' is toegedacht en waarvan het feitelijke gebruik afwijkt van deze toegedachte bestemming. De afbakening van het gebied 'Landschapszijde centrum Fijnaart' is tot stand gekomen aan de hand van een inventarisatie van grondposities, de mogelijkheden voor een optimale ontsluiting van het gebied en de benodigde omvang om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling. De vestiging van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen in het gebied.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart". Om de realisatie van de toegedachte bestemming zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van de Wvg toepassen, waarmee zij haar positie op de grondmarkt verstevigt en een actieve en regisserende rol kan spelen bij de invulling van haar plannen in het gebied. Een en ander in lijn met het gestelde in de Nota Grondbeleid.

Belang
Door de vestiging van een voorkeursrecht is de eigenaar van de grond die daartoe is aangewezen verplicht om, wanneer hij de grond wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied. De inschatting van de gemeente is dat grondtransacties in het gebied 'Landschapszijde centrum Fijnaart' tot verlies van de gewenste gemeentelijke regie over de toekomstige planrealisatie en/of tot prijsopdrijving van de in dat gebied gelegen gronden zouden kunnen leiden. Daarom is het verstandig een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen tegen te gaan.

Centrale vraag
Indien de inschatting van de gemeente is dat grondtransacties in het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart" tot verlies van de gewenste gemeentelijke regie over de toekomstige planrealisatie en/of tot prijsopdrijving van de in dat gebied gelegen gronden zouden kunnen leiden, is het verstandig een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen tegen te gaan.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Met vestiging van het voorkeursrecht ontstaan er voor de gemeente meer mogelijkheden om een actieve en regisserende rol te pakken voor de invulling van haar visie en ambities.
Een aanwijzing maakt het mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied.

Kaders
Het ontwerp van het onderhavige raadsvoorstel alsmede het concept van het raadsbesluit heeft met ingang van 1 juli 2021 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Indien de raad conform voorstel besluit, wordt op het besluit gepubliceerd in het gemeenteblad en treedt het voorkeursrecht op de dag na dagtekening van het gemeenteblad in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende zes weken na dagtekening van het gemeenteblad waarin het besluit tot aanwijzing bekend is gemaakt bezwaar te maken. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht zal – indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart" een bestemmingsplan of inpassingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld – moeten worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvisie) als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht.

Argumenten

1. *De Wvg biedt hiervoor de mogelijkheid.*
   Artikel 5 Wvg biedt de raad de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

2. *De gronden komen in aanmerking voor vestiging van voorkeursrecht.*
   Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de in de aanwijzing betrokken percelen hoofdzakelijk bestemd tot 'Agrarisch - Glastuinbouw' en zijn ook als zodanig in gebruik. Het gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte bestemming 'Wonen, commercieel en maatschappelijk' en daarmee wordt voldaan aan de in de Wvg gestelde formele vereisten tot vestiging.

3. *Het collegebesluit vervalt anders.*
   Artikel 6 lid 1 Wvg stelt dat het besluit van het college van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 dient het besluit tot aanwijzing de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht vermelden.

4. *Aan het voorkeursrecht is een maximale termijn gekoppeld.*
   Artikel 9 lid 3 Wvg bepaalt dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld.

5. *Het voorkeursrecht kan anders niet worden gecontinueerd.*
   Artikel 5 lid 1 Wvg bepaalt dat de gemeenteraad bij de vestiging van het aanwijzingsbesluit moet aangeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

6. *Het besluit moet formele rechtskracht krijgen.*
   In artikel 7 lid 1 en 2 Wvg worden de eisen genoemd die de wet stelt, om het voorkeursrecht in werking te laten treden.

Alternatieven
Uw raad kan formeel besluiten om geen gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Maatschappelijk draagvlak
Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door het college heeft geen participatie plaats gevonden. Dit zou de werking van het voorkeursrecht doorkruisen, omdat eigenaren/beperkt gerechtigden dan voor de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht de percelen/beperkte rechten aan derden zouden kunnen vervreemden, zonder deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Het maatschappelijk draagvlak zal gevonden moeten worden in zorgvuldige communicatie over de ambities van de gemeente en uitwerking daarvan.

Financiële consequenties

Dekking
Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf brengt vooralsnog geen financiële consequenties met zich mee.

Subsidieverwerving
n.v.t.

Communicatie
- Publicatie Gemeenteblad;
- Publicatie Weekblad Moerdijkse Bode (optioneel);
- Aangetekende brieven aan eigenaren en beperkt gerechtigden;
- Inschrijving stukken in de Basisregistratie Kadaster;
- Terinzagelegging stukken gemeentehuis.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht zal – indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart" een bestemmingsplan of inpassingsplan (of na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld – moeten worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvisie) als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 29 juni 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 6 september 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 juni 2021;

overwegende dat:
- het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 juni 2021 hebben besloten tot aanwijzing van gronden in het gebied 'Landschapszijde centrum Fijnaart' met het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);

- het college de raad heeft voorgesteld het hiervoor bedoelde besluit te bestendigen conform het raadsvoorstel;

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. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart", aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening met nummer 373.21.8020-GPN001 d.d. 4 juni 2021 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van (volledig bijgewerkt t/m) 28 mei 2021;

2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie de toegedachte bestemming 'Wonen, commercieel en maatschappelijk', zoals op masterplantekening met nummer 373.21.8020-MPL001 d.d. 4 juni 2021 is aangegeven, zeker te stellen;

3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 29 juni 2021 van het college van de gemeente Moerdijk, welk 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 voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht – indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied "Landschapszijde centrum Fijnaart" een bestemmingsplan is vastgesteld - zal worden overgegaan tot vaststelling van een structuurvisie als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;

6. Dit besluit te publiceren in het gemeenteblad, kenbaar te maken conform de ander eisen welke artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, zodat het voorkeursrecht op de dag na dagtekening van het gemeenteblad in werking treedt.

gemeente Moerdijk

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 6 september 2021,

de griffier, de voorzitter,

A. Goslings A.J. Moerkerke.