VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vestiging voorkeursrecht in het gebied Binderendreef/Grote Bottel, Deurne
Registratienummer:	1282713
Op voorstel B&W d.d.:	30 maart 2021
Datum vergadering:	1 juni 2021
Portefeuillehouder:	Marinus Biemans
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

De raad wordt geadviseerd een aanwijzingsbesluit te nemen uit hoofde van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op de percelen die zijn gelegen in het gebied 'Binderendreef/Grote Bottel' te Deurne.

Samenvatting

De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied 'Binderendreef/Grote Bottel' naar perifere detailhandelsvestigingen, groen en woongebied. Om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Perifere detailhandelsvestigingen, groen en woongebied' zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van de Wet voorkeursrecht gemeenten (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.

Bijlagen

1. Grondplantekening
2. Masterplantekening
3. Percelenlijst
4. Commissieadvies

Gemeente Deurne

Deurne, 30 maart 2021 Nr. 28 / 1282713

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied 'Binderendreef/Grote Bottel' naar perifere detailhandelsvestigingen, groen en woongebied. Om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Perifere detailhandelsvestigingen, groen en woongebied' zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van de Wet voorkeursrecht gemeenten (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 'Binderendreef/Grote Bottel'.

2. Voorstel

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'Binderendreef/Grote Bottel' te Deurne, 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 "Wvg Binderendreef/Grote Bottel te Deurne" met nummer 373.21.8038-GPN00A d.d. 17 maart 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) 8 maart 2021 c.q. 12 maart 2021;
2. de onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Perifere detailhandelsvestigingen, groen en woongebied', zoals op masterplantekening met nummer 373.21.8038-MPN00A d.d. 17 maart 2021 is aangegeven, zeker te stellen;
3. dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 30 maart 2021 van het college van Deurne, 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 'Binderendreef/Grote Bottel' een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld - 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 de Staatscourant van 2 juni 2021, kenbaar te maken conform de 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 met ingang van 3 juni 2021 rechtskracht heeft.

3. Beoogd effect

Het voorkeursrecht in de zin van de Wvg is het recht van de gemeente om grond die daartoe door haar is aangewezen bij voorrang vóór eventuele andere gegadigden te

verwerven, indien en voor zover de betrokken eigenaar het voornemen heeft opgevat die grond te verkopen. 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. Indien de inschatting van de gemeente is dat grondtransacties in het gebied 'Binderendreef/Grote Bottel' 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, doet zij er verstandig aan een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen tegen te gaan.

4. Argumenten

1.1 *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.

2.1 *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' of 'Bedrijf' en zijn ook als zodanig in gebruik. Het gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte bestemming en daarmee wordt voldaan aan de in de Wvg gestelde formele vereisten tot vestiging.

3.1 *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.

4.1 *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.

5.1 *Het voorkeurrecht 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.

6.1 *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.

5. Financiën

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties verbonden aan het besluit.

Het vestigen van het voorkeursrecht zorgt ervoor dat partijen die hun grond willen verkopen deze grond in eerste instantie moeten aanbieden aan de gemeente. De gemeente kan dan aankopen. Doet zij het niet, dan kan verkoper het aan een willekeurige derde aanbieden voor een periode van 3 jaar. Uitgangspunt is dat aankoop zal plaatsvinden tegen marktwaarde. Het is vervolgens niet de bedoeling dat de gemeente deze gronden zelf in eigendom houdt. Deze worden vrijwel direct doorverkocht aan de ontwikkelende partij. In nog te sluiten overeenkomsten zullen hierover afspraken worden vastgelegd.

6. Juridische aspecten

Het ontwerp van het onderhavige raadsvoorstel alsmede het concept van het raadsbesluit heeft met ingang van 1 april 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 wel / geen gebruik gemaakt. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben wij het volgende overwogen (... nader in te vullen).

Indien de raad conform voorstel besluit, wordt op 2 juni 2021 het besluit gepubliceerd in de Staatscourant en treedt het voorkeursrecht op 3 juni 2021 in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk 15 juli 2021 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.

7. Relatie Ontwikkelagenda

Zoals in de Ontwikkelagenda onder het thema 'gezond wonen en leven' wordt gesteld, willen we een vitaal platteland én gezonde, leefbare kernen. We willen toe naar een duurzame en toekomstbestendige situatie. Het doel is een hoogwaardig woon-, leef- en verblijfsklimaat in een gezonde en groene leefomgeving. De ambitie is een integrale benadering van thema's, onderwerpen en projecten en heldere kaders die ruimte bieden voor innovatie en experimenten.

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.

8. Communicatie

Het communicatietraject is als volgt:
- publicatie Staatscourant;
- publicatie Weekblad voor Deurne;
- aangetekende brieven aan eigenaren en beperkt gerechtigden;
- inschrijving stukken in de Basisregistratie Kadaster;
- terinzagelegging stukken gemeentehuis.

9. Vervolg en evaluatie

Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht zal, indien de ruimtelijke planvorming nog niet zo ver is dat voor het gebied 'Binderendreef/Grote Bottel' een bestemmingsplan of inpassingsplan 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.

Burgemeester en wethouders van Deurne,

De secretaris,	De burgemeester,
R.R.M. Halffman	G.T. Buter

Nr. 28a

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2021, nr. 28;

gehoord de commissie Omgeving van 18 mei 2021;

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 'Binderendreef/Grote Bottel' te Deurne, 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 "Wvg Binderendreef/Grote Bottel te Deurne" met nummer 373.21.8038-GPN00A d.d. 17 maart 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) 8 maart 2021 c.q. 12 maart 2021;
2. de onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming 'Perifere detailhandelsvestigingen, groen en woongebied', zoals op masterplantekening met nummer 373.21.8038-MPN00A d.d. 17 maart 2021 is aangegeven, zeker te stellen;
3. dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 30 maart 2021 van het college van Deurne, 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 "Binderendreef/Grote Bottel" een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld - 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 de Staatscourant van 2 juni 2021, kenbaar te maken conform de 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 met ingang van 3 juni 2021 rechtskracht heeft.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juni 2021.

De griffier, De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten) (G.T. Buter)