Collegevoorstel
Embargo tot 13 oktober 15.00 uur

Nijmegen

Onderwerp
Wet voorkeursrecht Wijchenseweg 4

Opsteller	Bonne Hijlkema	**Behandeldatum**	12 oktober 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Status**	Embargo tot 13 oktober tot 15.00 uur
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Dossiernummer**	Z21.073365

Advies

1. Op basis van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) over te gaan tot aanwijzing van een perceel waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Het betreft het perceel zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met nummer 569109 en de bij dit besluit behorende percelenlijst.
2. Met betrekking tot het concept-raadsvoorstel toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijzenprocedure). Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende twee weken met ingang van 14 oktober 2021 hun zienswijze ten aanzien van het concept-raadsvoorstel naar voren te brengen.
3. De brief aan de raad over ons besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht op grond van artikel 6 Wvg vast te stellen.
4. Ten aanzien van onderhavige besluiten ingevolge artikel 4:11 sub c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijze).

Aanleiding
In verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Wijchenseweg 4 in samenhang met de ontwikkeling in Winkelsteeg is de vestiging van het voorkeursrecht gewenst op het perceel kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie E, nummer 4092, zoals genoemd in de bijgaande percelenlijst.

De locatie wordt thans niet intensief gebruikt, er staat 1 kantoorpand op met een oppervlakte van 588 m2 terwijl het perceel 11.742 m2 groot is. In Winkelsteeg zijn er een aantal bedrijven die zich niet goed verhouden met de voorgenomen wijziging naar werken en wonen. De Wijchenseweg 4 leent zich er bij uitstek voor vestiging van een aantal van deze bedrijven, waarmee we deze locatie beter tot ontwikkeling brengen en Winkelsteeg ook vooruit kunnen helpen.

Gelet op de locatie en het huidige niet intensieve gebruik van van het perceel gelegen aan de Wijchenseweg 4, dit perceel in samenhang met de ontwikkeling in Winkelsteeg, is het van belang dat de gemeente in geval van verkoop van dit perceel de regie kan nemen.

Aan het perceel gelegen aan de Wijchenseweg 4 te Nijmegen is een niet-agrarische bestemming toegedacht en het gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. De voorgenomen bestemming is intensieve bedrijvigheid en wijkt zodoende af van het huidig gebruik.

Om de ontwikkeling van dit perceel onder regie van de gemeente te kunnen realiseren, is het gewenst om het voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals genoemd in de bij dit

voorstel behorende percelenlijst en kaart. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot het perceel waarop het recht is gevestigd. Ons college kan nu een voorlopig voorkeursrecht vestigen voor de duur van drie maanden op grond van artikel 6 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.

2. *Zienswijzen*
   Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen gedurende twee weken vanaf het moment van de terinzagelegging van het concept raadsvoorstel, derhalve tot uiterlijk 28 oktober 2021, in te brengen. De ingebrachte zienswijzen zullen in een nota aan het raadsvoorstel worden toegevoegd. Als de zienswijzen hiertoe aanleiding geven, wordt het raadsvoorstel aangepast.

3. *Het met de beschikking beoogde doel kan slechts worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld.*
   Wanneer belanghebbenden van te voren in kennis worden gesteld, kan dit leiden tot ongewenste grondspeculatie in het gebied, welke de positie van de gemeente Nijmegen kan schaden. Hoewel het voorkeursrecht formeel op 14 oktober 2021 in werking treedt, kan feitelijk 13 oktober na 15.00 uur al niet meer gespeculeerd worden zonder rekening te houden met het voorkeursrecht. Vandaar dat het embargo tot 15.00 uur op 13 oktober duurt.

Kanttekeningen
1. *Geen voorkeursrecht*

Wanneer de 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 grondspeculaties en prijsopdrijvingen van tegen elkaar opbiedende marktpartijen, alsmede een slechte uitgangspositie voor de gemeente op de vastgoedmarkt.

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

De voorbescherming van ons besluit om de raad voor te stellen artikel 5 Wvg van toepassing te verklaren, geldt op grond van artikel 6 lid 1 Wvg voor een termijn van maximaal 3 maanden. Binnen deze termijn moet het besluit van de raad tot aanwijzing in werking treden, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.
Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij vóór dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld.

3. Zienswijzemogelijkheid raadsvoorstel
Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen vanaf het moment van de terinzagelegging van het concept raadsvoorstel tot uiterlijk 28 oktober 2021 in te brengen. De ingebrachte zienswijzen zullen in een nota aan het raadsvoorstel worden toegevoegd. Als de zienswijzen hiertoe aanleiding geven, wordt het raadsvoorstel aangepast.

Financiën
Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties.

Vervolg
Bij het besluit behoort een lijst van de gronden (in casu één perceel) en een kadastrale tekening waarop het besluit betrekking heeft. Iedere eigenaar en/of zakelijk gerechtigde ontvangt een kennisgeving, afschrift collegebesluit en collegevoorstel inclusief een percelenlijst en een uitleg van de Wvg als bijlagen. Voorts wordt de raad geïnformeerd middels bijgaande raadsinformatiebrief
Het besluit wordt samen met alle 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 treedt het besluit in werking.

Verder wordt het conceptraadsvoorstel en conceptraadsbesluit ter inzage gelegd op 14 oktober 2021 zodat belanghebbenden gedurende twee weken de mogelijkheid hebben een zienswijze in te brengen. Na verloop van de zienswijze termijn, zal het eventueel gewijzigd raadsvoorstel met een eventuele zienswijzennota aan ons college worden ter goedkeuring worden voorgelegd om door te zetten naar de raad.

Het besluit wordt op 13 oktober 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad en zal op 14 oktober 2021 in werking treden. Dit voorstel is onder embargo tot 15.00 uur op 13 oktober 2021. Het niet toepassen van het embargo kan leiden tot ongewenste grondspeculatie in het gebied, welke de positie van de gemeente Nijmegen kan schaden.

Na 3 maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Zodoende is van belang dat binnen deze periode de raad het voorkeursrecht bestendigt met een besluit op grond van artikel 4 van de Wvg waarmee het voorkeursrecht verlengd wordt met drie jaar.

Bijlage(n)

1. Collegebesluit
2. Kadastrale tekening met nummer 569109 behorende bij het collegebesluit
3. Percelenlijst behorende bij het collegebesluit
4. Conceptbrief aan eigenaren en/of zakelijk gerechtigden behorende bij collegebesluit
5. Zakelijke omschrijving Wvg behorende bij conceptbrief collegebesluit
6. Raadsinformatiebrief
7. Conceptraadsvoorstel
8. Conceptraadsbesluit
9. Kadastrale tekening met nummer 569205 behorende bij het raadsbesluit
10. Percelenlijst behorende bij het raadsbesluit
11. Conceptbrief aan eigenaren en/of zakelijk gerechtigden behorende bij raadsbesluit
12. Zakelijke omschrijving Wvg behorende bij conceptbrief raadsbesluit