

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 30 september 2013

Agendapunt:...

Onderwerp: Wet voorkeursrecht gemeenten, Drakenrijk

STATUS RAADSVORSTEL

-Wat word er gevraagd van de Raad

- 1a. Met gesloten deuren over dit raadsvoorstel te vergaderen,
- 1b. hieromtrent geheimhouding in acht te nemen, tot deze kan worden opgeheven en
- 1c. Het verslag over dit onderwerp openbaar vast te stellen in de eerstvolgende vergadering;
2. Het voorkeursrecht te vestigen voor de percelen in het gebied voor de beoogde uitbreiding van het bedrijfsterrein Roversheide, dat globaal begrensd wordt door oksel van de Rijksweg en de Bergerhofweg in Reuver [noord- en westzijde], de **Klokbeek** [oostzijde] en het gronden van het bedrijf Muijsers Potgrond [zuidzijde]. Het gebied wordt doorsneden door de Klokweg.

PROCEDURE

1 Beslotenheid en geheimhouding

a. Besloten behandeling van dit voorstel

Op verzoek van de voorzitter, die dit nodig oordeelt voor de behandeling van dit raadsvoorstel, zijn de deuren van de zaal gesloten (art. 23, lid 2 Gemeentewet). Wij adviseren uw raad om te besluiten met gesloten deuren te vergaderen, zoals in art. 23, lid 3 van de Gemeentewet bepaald.

b. Geheimhouding

Begin geheimhouding

Indien u besluit tot vestigen van het voorkeursrecht zal uw besluit op 1 oktober 2013 in de Staatscourant worden gepubliceerd. Daags na de publicatie, dus op 2 oktober 2013, treedt uw besluit in werking en kunnen de eigenaren en rechthebbenden hun eigendom of recht slechts vervreemden wanneer zij het eerst aan de gemeente hebben aangeboden.

Uit bovenstaande kunt u afleiden dat op 1 oktober 2013 het voorkeursrecht nog niet in werking is getreden en geheimhouding is geboden. Op deze dag kunnen eigenaren en rechthebbenden namelijk hun gronden nog vervreemden, terwijl dat niet goed is voor de regiefunctie van de overheid.

Op grond van artikel 25 lid 1 van de Gemeentewet stellen wij voor geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van de stukken en de besluitvorming totdat het voorkeursrechtbesluit in werking is getreden en de inwerkingtreding is gecontroleerd (zijnde 2 oktober 2013).

Einde geheimhouding

Om pragmatische redenen adviseren wij uw raad om direct te besluiten wanneer de geheimhouding weer kan worden opgeheven. Dat betekent dat deze per 2 oktober 2013 weer komt te vervallen, namelijk de datum dat de Staatscourant bij de abonnees op de deurmat/in de mailbox ligt.

c. Verslaglegging

Formeel dient het verslag van dit niet-openbare deel van de raadsvergadering nog te worden vastgesteld. “*Van een vergadering met gesloten deuren wordt een verslag gemaakt dat niet openbaar wordt gemaakt, **tenzij de raad anders beslist***” – art. 23, lid 3, van de Gemeentewet. Aangezien de

geheimhouding per 2 oktober 2013 komt te vervallen, als u daartoe besluit, adviseren wij u om het verslag openbaar vast te stellen in de eerstkomende raadsvergadering. Dat kan gelijk met de vaststelling van het openbare deel van het verslag van deze gemeenteraadsvergadering van 30 september 2013. De raadsverordening kent bepalingen over de vaststelling van verslagen van (besloten) raadsvergaderingen. Die zien vooral op onderdelen die langere tijd buiten de openbaarheid moeten blijven. Daarvan is in dit geval geen sprake. De toelichting op de Gemeentewet onderkent het praktische probleem van reeksen niet-openbare onderdelen van raadsvergaderingen, omwille van de vaststelling van verslagen. U kunt in dit geval gebruikmaken van de wettelijke mogelijkheid om **in uw eerstkomende raadsvergadering in openbaarheid vast te stellen**.

INHOUD

2. Inleiding inclusief wettelijke grondslag

Passieve grondpolitiek via Wvg

De gemeente beschikt over een aantal 'grondinstrumenten' om een planologische ontwikkeling ook praktisch mogelijk te maken. De enkele vaststelling van het bestemmingsplan is immers tandoel als de grond slechts voor een woekerprijs beschikbaar is. Eén van die instrumenten is het vestigen van een voorkeursrecht door de gemeente. Dat is geregeld in de gelijknamige Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Als spiegelbeeld van dit grondinstrument stelt de Wvg dat het vaststellen van de structuurvisie (vastgesteld door uw raad in 2011) voldoende basis is om een voorkeursrecht te mogen vestigen. De beoogde uitbreiding van bedrijfsterrein Roversheide is verbeeld in de structuurvisie op pag. 16 op *Analysekaart Wonen en Werken*. Door vestiging van een voorkeursrecht kan de gemeente grondspeculatie tegengaan.

Aanbiedingsplicht bij vervreemding

De Wvg heeft dan ook slechts betekenis voor eigenaars die van plan zijn hun gronden te verkopen. Deze moeten ze dan eerst aan de gemeente te koop aanbieden.

Wil de eigenaar niet aan de gemeente verkopen, dan mag slechts aan een andere partij worden verkocht of in juridisch andere zin 'vervreemd', als de gemeente niet bereid is de grond te kopen. Overigens kan met dit instrument niet worden afgedwongen dat de eigenaar van de grond de beoogde bestemming zelf realiseert of gedooft/toestaat dat een ander dit doet. Het sterkere instrument van de onteigening kent dit wel, omdat de gemeente op die manier wel eigenaar kan worden.

Wettelijke randvoorwaarden bij vestigen voorkeursrecht

Inhoudelijk

Er gelden 2 inhoudelijke vereisten om een voorkeursrecht te kunnen vestigen, het huidige grondgebruik wijkt af van het toegedachte gebruik. Het toegedachte gebruik mag bovendien niet agrarisch zijn. In het structuurvisie is in dit kader, aan de grond een andere dan agrarische bestemming toegedacht. Dit betreft bedrijvigheid. Deze wijkt af van het huidige agrarische gebruik.

Procedureel

Geen toepassing aan artikel 4:8 Awb

Het besluit tot vestigen van het voorkeursrecht is een beschikking op grond van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op basis van artikel 4:8 Awb dient een bestuursorgaan belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun zienswijze naar voren te brengen alvorens zij besluit. Het bestuursorgaan kan toepassing van artikel 4:8 Awb achterwege laten voor zover het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld (artikel 4:11 sub c Awb).

Het vestigen van het voorkeursrecht is bij uitstek een besluit dat slechts optimaal kan werken als de belanghebbenden niet reeds tevoren in kennis wordt gesteld. Immers, als de belanghebbende weet dat het voorkeursrecht wordt gevestigd, kan hij vooruitlopend daarop zijn gronden buiten het voorkeursrecht vervreemden aan derden. Om deze reden hebben wij bij dit voorstel geen toepassing gegeven aan artikel 4:8 Awb.

3. Probleemstelling



De gronden, gelegen in het gebied bedoeld voor uitbreiding van het bedrijfsterrein Roversheide, zijn momenteel in handen van de eigenaren, als op bijgaande lijst genoemd (**bijlage 1**). De gemeente wil de regie houden bij de verwerving van gronden. Voor die percelen kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen. Daarbij is het mogelijk via een ontheffing, dat een ander dan de gemeente feitelijk verwerft. Dat kan één van de initiatiefnemers zijn. Voor een gedetailleerde omschrijving van hoe de Wvg werkt, verwijzen wij naar de bijgevoegde brief, bedoeld voor de eigenaars, wier gronden betrokken zijn bij het te vestigen voorkeursrecht (**bijlage 2**).

4. Keuzemogelijkheden

Afwegingscriteria

De Wvg biedt de mogelijkheid dat de gemeente tegen een marktconforme prijs de grond kan (laten) verwerven.

Pro's en contra's

De prijsdempende factor is een voordeel. Nadeel is dat de gemeente aldus niet kan afdwingen dat de benaderde partij ook daadwerkelijk verkoopt. Dát kan slechts met het sterkere middel van onteigening worden bereikt.

Financiële ondersteuning & dekking

De enkele vestiging van een voorkeursrecht brengt nog geen financiële verplichting met zich. Wel moet de gemeente bereid zijn om de grond tegen marktconforme prijs te verwerven, als de eigenaar deze aan de Gemeente Beesel aanbiedt. De kosten daarvan kan uw raad ten laste van het grondbedrijf brengen.

5. Voorstel

- 1a. Met gesloten deuren over dit raadsvoorstel te vergaderen en
- 1b. hieromtrent geheimhouding in acht te nemen tot deze kan worden opgeheven
- 1c. Het verslag over dit onderwerp openbaar vast te stellen in de eerstvolgende vergadering
2. Het voorkeursrecht te vestigen voor de percelen in het plangebied Uitbreiding bedrijfsterrein Roversheide

Reuver, 23 september 2013

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
drs. R.R.M. Halfman

burgemeester,
dr. T.P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 30 september 2013

griffier,
drs. E. Apeldoorn-Feijts

voorzitter,
dr. T.P. Dassen-Housen



Voor u bijgevoegd :

- Concept-aanbiedingsbrief voor grondeigenaren (adres-dummy);
- kaartje van aanwijzingsgebied voorkeursrecht
- toelichting op de werking van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)