

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 14 maart 2019  
Agendanummer:  
Team: SPP  
Zaaknr: 2775-2019

Onderwerp: Aanwijzing van percelen op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in Milheeze.

---

### Aan de raad

#### Inleiding

De komende jaren is er behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie in Milheeze om aan de lokale woningbehoefte te voldoen. Om als gemeente ruimte te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen, en de beschikking te hebben over voldoende kavels welke kunnen worden uitgegeven voor particulier opdrachtgeverschap, is door uw college op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op een plangebied in Milheeze. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege 3 maanden na dagtekening van het besluit, tenzij voor dat tijdstip een besluit van de raad tot aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten in werking treedt. Middels dit voorstel wordt de raad verzocht te besluiten tot bestendiging van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 2 en artikel 5 Wvg.

#### Beslispunten

1. Op grond van de artikelen 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan te wijzen, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met het nummer 12091 en de daarbij behorende perceellijst, met de aantekening dat de percelen en perceelsgedeelten eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest en wel middels besluit ex. Artikel 6 van de Wvg van het college van burgemeester en wethouders van 5 februari 2019, welke laatstgenoemde aanwijzing vervalt per de datum van inwerkingtreding van dit besluit.
2. Dat aan de aangewezen gronden een niet agrarische bestemming wordt toegedacht, conform de bij dit besluit behorende kaart (nummer 12149) toegedachte bestemming, terwijl de toegedachte bestemming afwijkt van het huidig gebruik.
3. Met betrekking tot deze percelen en perceelsgedeelten zal geen afzonderlijke structuurvisie worden vastgesteld.
4. Het raadsbesluit bekend te maken in de Staatscourant, op de gemeentepagina in het Gemerts Nieuwsblad en op de gemeentelijke website, en in te schrijven in het gemeentelijk beperkingenregister (WKPB) alsmede de eigenaren en belanghebbende per aangetekende brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 19 februari 2019

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

--

## **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

--

### **Beoogd effect**

Het verlengen van het gevestigde voorlopig voorkeursrecht tot eerste koop van percelen en perceelsgedeelten binnen de voorziene ontwikkelingslocatie in Milheeze. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen. Dat betekent dat een eigenaar (of beperkt gerechtigde) van een onroerende zaak niet tot verkoop mag overgaan, voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden.

### **Duurzaamheid**

--

### **Argumenten**

*1.1. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om sturing te geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Milheeze.*

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop en een betere uitgangspositie op woningmarkt in Milheeze. De gemeente kan op deze manier haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Milheeze beter realiseren. Het niet hebben van een grondpositie betekent dat er minder sturing gegeven kan worden aan een project als wanneer de gemeente wel gronden in het bezit heeft. Met het vestigen van het voorkeursrecht voorkomt u dat grondspeculanten grondposities innemen.

*1.2. Door middel van vestiging van de Wvg verkrijgt de gemeente regie op het te realiseren woningbouwprogramma.*

Uit ervaringen blijkt dat de voorkeur van de potentiële kopers in Milheeze uitgaat naar het kopen van een vrije kavel, waarop naar eigen inzicht een woning gerealiseerd kan worden. Dit wil overigens niet zeggen dat enkel vrije kavels in het plangebied uitgegeven gaan worden. Als uit behoefteonderzoek in Milheeze vraag blijkt naar projectwoningen kan hier ook op ingespeeld worden.

*1.3 Invulling geven aan motie 'zelfbouwen'.*

In de raadsvergadering d.d. 13 december 2018 is een motie 'zelfbouwen' aangenomen. Door het vestigen van een voorkeursrecht is er een invulling gegeven aan deze motie. Als gemeente proberen we een betere grondpositie te krijgen waardoor er meer ruimte is om kavels in Milheeze uit te geven voor particulier opdrachtgeverschap.

#### *1.4 plangebied meest geschikte locatie in Milheeze.*

Uit onderzoek is gebleken dat het plangebied tussen Berken en Nachtegaal de meest geschikte locatie is voor uitbreiding van woningbouw in Milheeze. Stedenbouwkundig gezien sluit de locatie goed aan met de omgeving en zijn er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmering die woningbouw in de weg staan. Daarnaast is bijna 60% van de grond in het plangebied in eigendom van de gemeente waardoor het ook financieel aantrekkelijk is om deze locatie in ontwikkeling te brengen.

#### *2. voorlopig voorkeursrecht vervalt na 3 maanden*

Op de betreffende gronden is op dit moment een voorlopig voorkeursrecht van toepassing, dat binnen drie maanden na inwerking treden van het voorlopig voorkeursrecht verlengd moet worden, anders vervalt het voorkeursrecht.

### **Kanttekeningen**

#### *1. korte beslistermijn na aanbieding.*

Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar de percelen te koop aanbieden aan de gemeente en treedt de gemeente in onderhandeling. De gemeente krijgt het recht van eerste koop. Als de eigenaar de grond aanbiedt, moet het college binnen 6 weken besluiten al dan niet over te gaan tot aankoop. Ziet het college van aankoop af, dan mag de eigenaar de grond vrij verkopen.

#### *2. vertraging verkoop laatste kavels/woningen in Milheeze.*

Het bekend maken van een nieuwe ontwikkeling in Milheeze kan tot gevolg hebben dat de verkoop van de nog te verkopen kavels/woningen in de gemeentelijk bouwplannen vertraagd. Aan de Ossenstaart (plan Milheeze-Noord) staat nog een twee onder één kapwoning in de verkoop. Aan de Elsenstraat zal dit jaar gestart worden met de bouw van 6 woningen. Kandidaat-kopers kunnen nu besluiten om met het kopen van een woning te wachten tot de uitgifte start in het nieuwe bouwplan.

### **Vervallen “oude” regelgeving**

- vestiging voorlopig voorkeursrecht op basis van art. 6 Wvg

### **Financiën**

Het aanwijzen van een voorkeursrecht gemeenten heeft op dit moment geen financiële gevolgen, die volgen pas als daadwerkelijk wordt overgegaan op aankoop van de gronden. Op dat moment zal uw raad geïnformeerd worden over o.a. de aankoop, exploitatieberekening en bestemmingsplanprocedure.

### **Communicatie**

- Via publicatie in de Staatscourant, op de gemeentepagina in het Gemerts Nieuwsblad en op de website.
- De betrokken grondeigenaren zijn reeds geïnformeerd na het in werking treden van het voorlopig voorkeursrecht. Met de betrokken grondeigenaren is inmiddels het overleg gestart over een minnelijke verwerving van de gronden. Om te voldoen aan de wettelijke voorschriften ontvangt iedere eigenaar een aangetekende brief met bijlage over de werking van deze aanwijzing (art. 2-5 Wvg).

### **Uitvoering**

Na uw besluit geldt het voorkeursrecht voor drie jaar. Binnen deze termijn moet er, conform de Wvg, een ruimtelijke maatregel (bestemmingsplan of structuurvisie) zijn vastgesteld anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

**Bijlagen**

1. Raadsbesluit
2. Lijst van de aan te wijzen percelen en perceelsgedeelten daarvan
3. Kadastrale tekening aangewezen percelen (nummer 12091)
4. Kaart toegedachte bestemmingen (nummer 12149)

**Ter inzage gelegde stukken**

--

Gemert, 5 februari 2019

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen