

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 13 april 2023
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 11284-2023

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht gemeenten perceel grond Elsendorp

Aan de raad

Inleiding

De komende jaren is er behoefte aan een uitbreiding van woningbouw in Elsendorp om aan de lokale behoefte te voldoen. Om als gemeente ruimte te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen, en de beschikking te hebben over voldoende gronden, is door uw college op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op een perceel grond aan de Keizersberg in Elsendorp. 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 12682 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 28 februari 2023, 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 12683) 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 Ruimte en Mobiliteit d.d. 29 maart 2023

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 Elsendorp. 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 Elsendorp.

Met de eigenaar van het perceel worden al geruime tijd gesprekken gevoerd over de verwerving van de gronden. Uit het laatste gesprek is gebleken dat er ook andere partijen aan tafel zitten voor een verwerving. Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop en een betere uitgangspositie op woningmarkt in Elsendorp. De gemeente kan op deze manier haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Elsendorp 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. U kiest met de vestiging van dit voorkeursrecht dat voorkomen wordt dat grondspeculanten grondposities innemen in het plangebied.

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 Elsendorp 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 Elsendorp vraag blijkt naar projectwoningen kan hier ook op ingespeeld worden.

1.3 Plangebied ligt in het ontwikkelgebied wonen van de proeftuin Elsendorp (ontwerp).

In de visie 'Proeftuin Elsendorp', welke in samenspraak met het dorp en de provincie is opgesteld, is het gebied waarop het voorkeursrecht wordt vastgesteld aangegeven als ontwikkelgebied wonen.

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.

Kantttekeningen

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. vestigen voorkeursrecht wordt gezien als ‘overvaltechniek’

Grondeigenaren ervaren in de praktijk het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) als niet prettig. Nadat uw college een besluit voor het vestigen van een voorkeursrecht heeft genomen krijgen de grondeigenaren hiervan een aangetekend schrijven. Er is vooraf geen overleg over het vestigen van een voorkeursrecht.

Vervallen “oude” regelgeving

- vestiging voorlopig voorkeursrecht op basis van art. 6 Wvg door uw college.

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 dat in een nota aan uw college worden opgenomen.

Communicatie

- Via publicatie in de Staatscourant, op de gemeentepagina in het Gemerts Nieuwsblad en op de website.
- De betrokken grondeigenaren worden pas geïnformeerd nadat het collegebesluit is genomen en in werking getreden. Iedere eigenaar ontvangt een aangetekende brief met bijlage over de werking van de aanwijzing. Het indienen van een bezwaar tegen het besluit behoort tot de mogelijkheden. Met betrokken eigenaren zal, na inwerkingtreding van het besluit, contact opgenomen worden om de werking van de aanwijzing in een overleg met betrokkenen toe te lichten.

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 12682)
4. Kaart toegedachte bestemmingen (nummer 12683)

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 28 februari 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', with a horizontal line underneath.

ing. M.S. van Veen