

\ Raadsvoorstel

Zaak 327805

Onderwerp:	Toepassing Wet voorkeursrecht gemeente Heerlerweg
Openbaarheid:	Openbaar
Portefeuillehouder:	Wethouder Braun
Datum Raad:	9 februari 2023

\ Samenvatting

De agrarische percelen gelegen in het gebied tussen Heerlerweg en A79 worden gezien als mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw. Specifieker aangeduid wordt de noordgrens van het gebied begrensd door de Pontstraat en Heerlerweg. De oostgrens van het gebied grenst aan Heerlerweg 114, de zuidgrens van het gebied grenst aan A79 en de westzijde van het gebied wordt begrensd door de Bergseweg.

De aan deze percelen toegedachte bestemming(en) (wonen, verkeer en groen) wijken af van het huidige, agrarische gebruik dan wel leiden tot een intensivering van het bestaande, feitelijke gebruik. Vanuit het oogpunt van regievoering, om eventuele prijspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de positie van de gemeente op de lokale grondmarkt te versterken, is er ruim voldoende (en ook acute) aanleiding om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het totale voorziene ontwikkelgebied.

Het college heeft bij besluit van 2 december 2022 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd met toepassing van art. 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Om het gemeentelijk voorkeursrecht op de aangewezen gronden te behouden dient uw raad het gemeentelijk voorkeursrecht met toepassing van art. 5 Wvg te bestendigen. Dit voorstel behelst de bestendiging van het gemeentelijke voorkeursrecht.

Het gemeentelijk voorkeursrecht verplicht de gemeente niet om de percelen te verwerven als deze aan de gemeente te koop worden aangeboden, maar geeft haar wel de mogelijkheid om te sturen op de ontwikkeling. Dit past binnen de ambities van het college zoals geformuleerd in het coalitieakkoord 2022-2026 (Ruimtelijke ordening).

\ Conceptbesluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 2 december 2022 tot het voorlopig aanwijzen van percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.
2. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (de 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 zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer Geo-16350 / 2 en perceelslijst met datum 8 december 2022 en de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende kadastrale luchtfoto. Op de perceelslijst zijn de grootte van de betreffende percelen, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten vermeld, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 8 december 2022.
3. Vast te stellen dat de hierbij aangewezen percelen niet betrokken zijn geweest in een eerdere aanwijzing op grond van de Wvg.
4. Vast te stellen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld (dan wel onder de Omgevingswet een omgevingsvisie of omgevingsplan), indien en voor zover in de structuurvisie (omgevingsvisie) of het bestemmingsplan (omgevingsplan) aan de gronden binnen het bij dit aanwijzingsbesluit behorende vestigingsgebied van het bestaande gebruik afwijkende bestemmingen of functies zijn

toegedacht of toegekend.

5. Te concluderen dat de intentie bestaat om als eerst volgende planologische grondslag over te gaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

6. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 14 februari 2022 en de betrokken rechthebbenden bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van) dit besluit, vergezeld van een afschrift van dit besluit dan wel een uittreksel daaruit, een en ander conform het bepaalde in artikel 7 van de Wvg en de artikelen 4 en 5 van het Besluit voorkeursrecht gemeente.

7. Het besluit binnen 4 dagen na de bekendmaking ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de dienst voor het Kadaster en de openbare registers, een en ander conform art. 15 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

\ Grondslag

Wet voorkeursrecht gemeenten.

\ Aanleiding

Het gebied waarin de aan te wijzen percelen gelegen zijn, vormt een mogelijke woningbouwlocatie. De planvorming daarvoor bevindt zich thans nog in de verkennende fase. Niettemin is het zaak om als gemeente nu reeds ervoor te zorgen dat zij de regie kan behouden over de gewenste gebiedsontwikkelingen en daartoe ontwikkelingen die die doelstelling (kunnen) doorkruisen, zoals grondspeculatie en prijsopdrijving, zoveel mogelijk tegen te houden.

De aan deze percelen toegedachte bestemming(en) (wonen, verkeer en groen) wijken af van het huidige, overwegend agrarische gebruik dan wel leiden tot een intensivering van het bestaande, feitelijke gebruik.

Opgemerkt wordt dat op een gedeelte van het perceel plaatselijk bekend als Heerlerweg 110 reeds een bestemming Wonen rust. Het voornemen bestaat om, indien deze locatie word verworven, het bestaand gebruik te intensiveren. Vanwege deze beoogde intensivering is dit gedeelte meegenomen in het gebied van de aan te wijzen gronden.

Enkele percelen (VRD 00 B2679 en VRD 00 B2735) zijn recentelijk te koop aangeboden. Vervolgens heeft het college bij besluit van 2 december 2022 het voorlopige voorkeursrecht gevestigd.

Vanuit het oogpunt van regievoering, om eventuele prijspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de positie van de gemeente op de lokale grondmarkt te versterken, is er ruim voldoende (en ook acute) aanleiding om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het totale voorziene ontwikkelgebied.

\ Doel

Gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden van de Wvg om een ontwikkeling mogelijk te maken waarbij het eerste recht van koop wordt bewerkstelligd voor de gemeente van een perceel van derden.

\ Argumenten en kanttekeningen

Met betrekking tot de maatschappelijke en juridische context rondom uw besluit, wordt overwogen dat:

- De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan gemeenten de bevoegdheid geeft om op gronden een voorkeursrecht te vestigen dat haar een eerste recht van koop geeft.
- De Wvg tot doel heeft de gemeentelijke regiefunctie te waarborgen, speculatie en prijsopdrijving te voorkomen en verwervingsmogelijkheden te vergroten.
- Het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van verwervingsmogelijkheden

noodzakelijk wordt geacht in de gemeente het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de percelen in het beoogde ontwikkelgebied.

- Vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht slechts mogelijk is indien zij geschiedt ten behoeve van een niet-agrarische bestemming waarbij het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die bestemming of van de voorgenomen intensivering van die bestemming. De huidige percelen hebben een (overwegend) agrarische functie en deels een woonfunctie. Het gebruik overeenkomstig de bestaande functies wijkt af van de toegedachte (niet-agrarische) bestemming(en) wonen, groen en verkeer. Er is voldaan aan de wettelijke vereisten voor vestiging.
- Burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wvg gelet op het voorgaande bij besluit van 2 december 2022 hebben besloten het gebied waarin de aan te wijzen percelen zijn gelegen, reeds voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn;
- Het besluit van burgemeester en wethouders van 2 december 2022 binnen drie maanden door uw gemeenteraad met toepassing van artikel 5 Wvg dient te worden bestendigd, om te voorkomen dat het gemeentelijke voorkeursrecht komt te vervallen;
- Het vestigen van een voorkeursrecht er op enig moment toe kan leiden dat ten aanzien van het aangewezen perceel een aankoopverplichting ontstaat.

Bij de aanwijzing zijn een aantal kanttekeningen en/of risico's te plaatsen welke hierna worden toegelicht.

1. Het voorkeursrecht vormt in beperkte mate een inbreuk op de (eigendoms-)rechten van de betrokken eigenaren en rechthebbenden. Hoewel zij hun gebruiks- en/of eigendomsrecht zonder belemmering kunnen blijven uitoefenen, staat het hen niet meer vrij om (zo zij dat zouden willen) aan derden te verkopen. Zij moeten immers eerst aan de gemeente aanbieden.
2. Hoewel de gemeente een sterke onderhandelingspositie in de verwerving verkrijgt, biedt het voorkeursrecht geen enkele garantie dat de onderhandelingen ook tot overeenstemming leiden. De vervreemder kan weliswaar het college verzoeken om de rechter de koopprijs te laten vaststellen, maar het college heeft zelf die mogelijkheid niet. Het is mogelijk dat de onderhandeling zeer lang duurt zonder dat overeenstemming wordt bereikt over verwerving.
3. Indien een vervreemder aan de gemeente een opgave doet en dus zijn eigendom of beperkte recht te koop aanbiedt aan de gemeente, heeft de gemeente zes weken om daarop te reageren en te besluiten of zij hiervan gebruik wil maken. Gaat de gemeente niet in op het aanbod, dan staat het de vervreemder 3 jaar vrij om aan een derde te vervreemden.
4. Daarnaast zijn er nog enkele procedurele kanttekeningen te plaatsen:
 - a. Tegen een aanwijzingsbesluit op grond van de Wvg staat voor belanghebbenden bezwaar en beroep open.
 - b. In de Wvg is een prijsvaststellingsprocedure via de rechtbank opgenomen. Of deze wordt gevolgd, nadat de gemeente de vervreemder heeft laten weten dat zij in beginsel bereid is tot aankoop onder nader overeen te komen voorwaarden, is geheel ter beslissing aan de vervreemder. De beschikking tot prijsvaststelling door de rechtbank zelf verplicht de gemeente niet om tegen die prijs ook daadwerkelijk aan te kopen. Echter, vanaf de dag dat deze beschikking onherroepelijk is geworden is de gemeente gedurende 3 maanden verplicht, wanneer de verkoper dit bij aangetekende brief van de gemeente verlangt, medewerking te verlenen aan de totstandkoming van de notariële akte tot levering tegen betaling van de door de rechtbank bepaalde prijs. Dit is voor de verkoper een mogelijkheid om de gemeente te dwingen, de aan haar te koop aangeboden onroerende zaak aan te kopen.

Indien:

- i. het college niet tijdig, binnen de gestelde termijn van 4 weken, een verzoekschrift indient bij de rechtbank, of
- ii. het college schriftelijk weigert (binnen die termijn) een verzoekschrift in te dienen, of
- iii. wanneer het ingediende verzoekschrift later door het college weer wordt ingetrokken;

kan de verkoper zich binnen twee maanden tot de rechtbank wenden met het verzoek te bepalen dat de gemeente wegens de bijzondere persoonlijke omstandigheden van de verzoeker, verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. De rechtbank zal dan beoordelen of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente, gezien deze bijzondere persoonlijke omstandigheden, achterwege zou blijven. Wanneer de rechtbank oordeelt dat de gemeente de grond moet afnemen, dan wordt de prijsvaststellingsprocedure gevolgd en doet de rechtbank uitspraak over de prijs. De gemeente is in dat geval verplicht om de aangeboden grond voor de door de rechtbank vastgestelde prijs aan te kopen. Wanneer de rechtbank het verzoek afwijst, is de verkoper gedurende drie jaar vrij om de grond tegen een voor hem aanvaardbare prijs te verkopen aan een derde. In dat geval is de verkoper wel gehouden om aan die derde hetzelfde aan te bieden wat hij eerder al aan de gemeente heeft aangeboden.

- c. Daarnaast is adequate termijnbewaking noodzakelijk, bijvoorbeeld ten aanzien van:
- i. de bestendiging van het voorkeursrecht door de raad binnen drie maanden na dagtekening van het aanwijzingsbesluit van het college (waarop het thans voorgestelde besluit betrekking heeft),
 - ii. de vaststelling binnen drie jaar door uw gemeenteraad van een structuurvisie (omgevingsvisie) of een bestemmingsplan (omgevingsplan) waarin aan de aangewezen gronden de (niet agrarische) woonfunctie wordt toegedacht of toegekend,
 - iii. de reactietermijn van zes weken na ontvangst van een opgave van een vervreemder,
 - iv. de reactietermijn van vier weken naar aanleiding van een verzoek van de vervreemder om de prijsvaststellingsprocedure in gang te zetten,
 - v. het voorkeursrecht dat, na het in werking treden van het bestemmingsplan, geldig is voor een periode van maximaal 10 jaar.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Programma Wonen en Leefomgeving.
Coalitieakkoord 2022-2026.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Op dit moment zijn met uw besluit geen – directe – financiële gevolgen gemoeid. Zodra er zich in het kader van de beoogde woningbouwplannen ontwikkelingen voordoen met financiële consequenties voor de gemeente, worden deze separaat aan het college en zo nodig de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

Het besluit tot aanwijzing wordt conform de bepalingen in de Wvlg bekend gemaakt door publicatie daarvan in het Gemeenteblad en wordt ter inzage gelegd. Daarnaast worden de eigenaren en beperkt gerechtigden die in de bijlage van het besluit vermeld zijn, met een aangetekende brief op de hoogte gebracht van het besluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.