

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Een voorkeursrecht te vestigen op de percelen behorende bij het plangebied voor de woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid (op grond van artikel 5 eerste lid Wet voorkeursrecht gemeenten).

Aanleiding

In de integrale aanpak Deest hebben we aangegeven dat de woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid één van de manieren is waarop we Deest toekomstbestendig willen maken. Vervolgens hebben we voor heel Deest-Zuid een gebieds- en ontwikkelvisie opgesteld, zodat ook voor de langere termijn duidelijk wordt hoe we willen gaan ontwikkelen. Op 27 januari jl. heeft de gemeenteraad de gebieds- en ontwikkelvisie vastgesteld en een aanvullende voorbereidingskrediet voor de woningbouwontwikkeling beschikbaar gesteld. Om de gebiedsvisie verder uit te werken in een ontwikkelplan zullen we eerst in gesprek moeten gaan met de verschillende grondeigenaren om tot uitvoering van het plan te kunnen komen. Uit de interviews met de verschillende grondeigenaren blijkt dat de meerderheid positief tegenover de ontwikkeling staat, mits hun belangen voldoende worden gewaarborgd. In deze fase zal blijken of we samen kunnen ontwikkelen en of realisatie van de woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid mogelijk is.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
27-01-2022	Besluit gemeenteraad, Z/21/53408, dossier 384546 - De gebieds- en ontwikkelvisie voor Deest-Zuid vast te stellen. - Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar stellen ter voorbereiding voor de woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid. - Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie.

Gewenst resultaat

Door een voorkeursrecht op de gronden te vestigen wordt voorkomen dat er speculatie gaat plaatsvinden als de plannen voor woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid bekend worden. De vestiging van een voorkeursrecht geeft de gemeente de ruimte om de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nader te onderzoeken. Uit een eerste ruimtelijke verkenning en haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het plangebied geschikt lijkt om hier woningbouw te realiseren. Uiteraard vergt dit nader onderzoek en afstemming met de verschillende grondeigenaren binnen het plangebied.

Argumenten

1.1 Door een voorkeursrecht te vestigen wordt voorkomen dat er grondspeculatie zal plaatsvinden met de gronden binnen het gehele plangebied Deest-Zuid.

Door een voorkeursrecht te vestigen voorkomen we dat een derde de locatie(s) koopt vanwege grondspeculatie. Een derde zou de gronden kunnen kopen om het voor een veel hogere prijs door te verkopen, omdat hij weet dat we de gronden mogelijk willen aanwijzen als woningbouwlocatie. Dit zou niet alleen een negatief effect hebben op de waarde maar ook de woningbouwontwikkeling bemoeilijken. Dit willen we voorkomen. Als de gemeente grondpositie kan innemen kan de gemeente optimaal sturen in de ontwikkeling.

1.2 Het college heeft reeds een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het gehele plangebied Deest-Zuid.

Om ongewenste ontwikkelingen op de percelen te voorkomen wil de gemeente het eerste recht van koop voor de percelen. Om snel te kunnen handelen biedt artikel 6 van de WVG de mogelijkheid om het college een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Op 22 februari 2022 hebben burgemeester en wethouders besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen. Deze voorlopige aanwijzing geldt maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht definitief te vestigen moet de gemeenteraad binnen die drie maanden een besluit nemen.

1.3 Door een voorkeursrecht heeft de gemeente het eerste recht om de locatie te kopen.

We kunnen een voorkeursrecht vestigen op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (hierna: WVG). Een voorkeursrecht betekent dat de gemeente het eerste recht heeft om een locatie te kopen. Een eigenaar wordt niet verplicht te verkopen en het voorkeursrecht vormt ook geen grondslag voor onteigening. Maar als een eigenaar besluit dat hij zijn locatie wil verkopen, dan moet hij het eerst aan de gemeente aanbieden. Als wij de locatie willen kopen, dan gaan we in onderhandeling over de prijs. Komen we niet tot overeenstemming, dan bepaalt de rechter de prijs, op basis van advies van een onafhankelijke deskundige.

We zijn niet verplicht om de locaties te kopen. De eigenaren moeten het aan de gemeente aanbieden, maar we kunnen ook reageren dat we geen interesse hebben om te kopen.

De gronden zijn in gebruik als landbouwgronden en hebben de bestemming "agrarisch". Het voorkeursrecht gaat gelden voor het gehele plangebied (zie bijlage 2 en 3).

1.4 Het huidige gebruik van de locaties wijkt af van de beoogde bestemming.

De locaties zijn nu bestemd als "agrarische" landbouwgronden. De uitbreiding van Deest-Zuid naar woningbouwlocatie bevindt zich nog in een verkennend stadium. We weten dus nog niet precies welke functies er gaan komen en op welke manier. De beoogde functies zijn "woningbouw" met bijbehorende groen-, water- en verkeersstructuur.

In het vervolg van het project gaan we de haalbaarheid nader onderzoeken. Als de uitbreiding van Deest-Zuid inderdaad haalbaar blijkt zal er een bestemmingsplan (per 1 oktober 2022 Omgevingsplan) worden gemaakt waarin de beoogde functies worden vastgelegd. Dit moet binnen 3 jaar, anders vervalt het voorkeursrecht.

Mocht in het vervolg van het project blijken dat we geen interesse meer hebben in de locaties, dan kunnen we het voorkeursrecht intrekken.

Openbaar

Zaaknummer: 70315

Tegenargumenten en risico's

1.1 Het voorkeursrecht vormt een beperking voor de eigenaar.

De eigenaar kan zijn gronden niet zomaar aan een derde verkopen. Hij moet het eerst aan de gemeente aanbieden. Dit vormt een beperking voor de eigenaar. Maar we willen grondspeculatie met de locaties voorkomen. Bovendien valt de beperking mee; de eigenaar heeft de vrijheid om wel of niet te verkopen. En als hij aan de gemeente verkoopt, dan bepaalt de rechter een marktconforme prijs.

Financiële gevolgen

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft geen financiële consequenties. Deze ontstaan pas als de eigenaar zijn gronden te koop aanbiedt: dan moet er een besluit worden genomen over de daadwerkelijke aankoop. Op dat moment komen we bij uw raad terug.

Communicatie

De vestiging van het voorkeursrecht wordt openbaar door publicatie. We hebben de eigenaren en andere zakelijk gerechtigde nog niet betrokken bij de voorbereiding van dit besluit.

We hebben wel informele gesprekken (interviews) gehad met de grondeigenaren over de op handen zijnde woningbouwontwikkeling in het kader van het opstellen van de gebiedsvisie voor Deest-Zuid. Daarnaast hebben we de grondeigenaren zowel mondeling als schriftelijk geïnformeerd over het besluit van het college om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op het plangebied. Ook uw gemeenteraad is op de dag van publicatie van het voorlopig voorkeursrecht van het college in kennis gesteld via de griffie van de gemeente Druten. Dit voorlopig besluit ligt nog vanaf 2 maart jl. zes weken ter inzage.

Uiteraard gaan we op de dag voor publicatie van uw besluit de grondeigenaren weer persoonlijk inlichten om te voorkomen dat zij het nieuws uit de krant moeten lezen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het voorkeursrecht treedt de dag daarna in werking. Het voorlopig voorkeursrecht van het college vervalt dan.

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen het besluit. De eigenaren worden persoonlijk ingelicht maar daarnaast worden de eigenaren net als de andere zakelijk gerechtigden per brief geïnformeerd over het besluit.

Na inwerkingtreding van het voorkeursrecht zal het haalbaarheidsonderzoek verder opgepakt worden. Hierbij willen we ook nadrukkelijk bekijken of de toekomstplannen van de eigenaren verenigbaar zijn met de woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid.

Voorstel

Advies

Collega's van het team Gebiedsontwikkeling en het team Juridische zaken hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit advies.

Bijlagen:

1. Besluit vestiging voorkeursrecht.
2. Plangebied woningbouwontwikkeling Deest-Zuid.
3. Eigendommen kaart plangebied Deest-Zuid.