

Afdeling	: R&E - Juridisch	Raadsvoorstel: DJ-2190966
Naam opsteller voorstel	: Helga Haas h.haas@weert.nl / 0495-575240	Zaaknummer: 2190534
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: openbaar

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten op percelen in het Beekstraatkwartier.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de ontvangen zienswijzen aangaande het vestigen van een voorkeursrecht.
2. Besluiten op grond van artikel 2 jo artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten om percelen aan te wijzen in Beekstraatkwartier, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van die wet van toepassing zijn.

Inleiding

Op 4 juli 2023 hebben burgemeester en wethouders een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de percelen/panden in het Beekstraatkwartier. De percelen/panden zijn gelegen in de Beekstraat en Hegstraat.

Het gevestigde voorkeursrecht verliest zijn geldigheid op 4 oktober 2023. Voor een bestemming van het voorkeursrecht is een raadsbesluit nodig tot vestiging van het voorkeursrecht.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarden: 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit', uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Beoogd effect

Het ontwikkelen van het plan Beekstraatkwartier ter versterking van de binnenstad.

Beoogd(e) doel(en)

In de Structuurvisie Weert 2025, de Visie op het stadshart en in de Strategische visie, is voor de binnenstad en het gebied Beekstraatkwartier een belangrijke plaats ingeruimd voor de herontwikkeling van dit gebied.

In het voorjaar van 2024 vast te stellen Omgevingsvisie is voor het Beekstraatkwartier het volgende opgenomen:

"Stedelijk wonen Beekstraatkwartier" wordt ontwikkeld tot een gebied met een mix van functies, zoals cultuur, ontspanning, wonen en werken. De herontwikkeling moet bijdragen aan de versterking en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad in zijn geheel. Met binnenstedelijke verdichting, hoogbouw en vergaande ontstening geven we dit gebied een forse kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling dient sfeerbepalend te zijn. Dit gebied vormt het scharnierpunt tussen het hoog dynamisch kernwinkelgebied en het historische Kasteelpark. Als onderdeel van de binnenstad kent dit gebied de nodige dynamiek en is er tegelijk aandacht voor kwalitatief hoogwaardig wonen."

De raad kan percelen aanwijzen op grond van artikel 5 van de Wvg. Bij de principekeuze door de raad later dit jaar voor opknappen van de bestaande gebouwen, zullen de huidige bestemmingen niet wijzigen. Bij de principekeuze voor sloop en nieuwbouw, zullen de bestemmingen in het gebied voornamelijk "gemengd" worden.

Argumenten

1.1 Het voorkeursrecht geeft de gemeente meer mogelijkheden om de regie te voeren.

Door de vestiging van het voorkeursrecht kan voorkomen worden dat projectontwikkelaars of andere bedrijven een grondpositie in het gebied verwerven. Daarmee zijn er voor de gemeente meer mogelijkheden om de regie te voeren op de totale planontwikkeling, fasering en wijze van uitvoering.

1.2 Het voorkeursrecht biedt kansen om percelen te verwerven.

De eigenaar van een aangewezen pand/perceel dient, als hij wenst te verkopen, het pand/perceel eerst aan te bieden aan de gemeente. Dit kan leiden tot verwerving.

1.3 Eventuele speculatie of prijsopdrijving kan worden voorkomen.

De aangewezen panden/percelen mogen niet verkocht worden aan derden, voordat deze aan gemeente eerst zijn aangeboden. Hierdoor kan mogelijk voorkomen worden dat er sprake is van speculatie met percelen of prijsopdrijving.

Kanttekeningen en risico's

Het voorkeursrecht is een passief instrument in het kader van de grondverwerving. Eigenaren behoeven hun pand/perceel niet aan de gemeente aan te bieden, als ze geen plannen tot verkoop hebben.

In dit plangebied zal de gemeente de eigenaren actief benaderen om tot aankoop te kunnen overgaan, indien later dit jaar door de gemeenteraad een principekeuze wordt gemaakt voor het ontwikkelscenario waarbij sloop- en nieuwbouw aan de orde is. Actieve benadering van enkele woningeigenaren is ook van toepassing bij de scenario's waarbij wordt gekozen voor transformatie van het oude stadhuis en sloop van enkele panden aan de Hegstraat.

Financiële gevolgen

Geen financiële gevolgen.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Tegen het aanwijzingsbesluit van de raad kunnen belanghebbenden (eigenaren) een bezwaarschrift indienen bij de raad.

Als gevolg van de aanwijzing dient een eigenaar het pand/perceel aan te bieden aan de gemeente, indien hij voornemens is het pand/perceel te vervreemden. Het college dient dan binnen zes weken kenbaar te maken of de gemeente in beginsel bereid is het pand/perceel aan te kopen. Vervolgens vinden er onderhandelingen plaats. De eigenaar kan een verzoek indienen om de rechter een oordeel te laten geven over de prijs.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

De betrokken rechthebbenden op de percelen zijn bij brief van 5 juli 2023 in kennis gesteld van het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht. Zij zijn

daarbij in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen ten aanzien van het door de raad nog te nemen aanwijzingsbesluit.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen van de eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert sectie O, nummers 2085, 2090, 2097en 2218.

Deze zienswijzen hebben er niet toe geleid dat het college afziet van een voorstel aan de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht. In het concept raadsbesluit wordt ingegaan op de ontvangen zienswijze.

Planning

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Zienswijzen
2. Collegebesluit 4 juli 2023
3. Kaart percelen Beekstraatkwartier
4. Lijst van percelen en eigenaren Wvg Beekstraatkwartier

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. H.M.J. van den Berg	mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juli 2023

Beekstraatkwartier

In de Structuurvisie Weert 2025, de Visie op het stadshart en in de Strategische visie, is voor de binnenstad en het gebied Beekstraatkwartier een belangrijke plaats ingeruimd voor de herontwikkeling van dit gebied.

In het voorjaar van 2024 vast te stellen Omgevingsvisie is voor het Beekstraatkwartier het volgende opgenomen:

“Stedelijk wonen Beekstraatkwartier” wordt ontwikkeld tot een gebied met een mix van functies, zoals cultuur, ontspanning, wonen en werken. De herontwikkeling moet bijdragen aan de versterking en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad in zijn geheel. Met binnenstedelijke verdichting, hoogbouw en vergaande ontstening geven we dit gebied een forse kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling dient sfeerbepalend te zijn. Dit gebied vormt het scharnierpunt tussen het hoog dynamisch kernwinkelgebied en het historische Kasteelpark. Als onderdeel van de binnenstad kent dit gebied de nodige dynamiek en is er tegelijk aandacht voor kwalitatief hoogwaardig wonen.”

Voor de invulling van het gebied met een mix van functies moet naar verwachting het bestemmingsplan worden gewijzigd. Die besluitvorming inclusief de exacte begrenzing van de bestemmingen zal nog door de raad worden bepaald. Het huidige gebruik van de gronden wijkt van deze bestemmingen af dan wel is minder intensief.

Verwerving

De gemeente heeft een gedeelte van het plangebied Beekstraatkwartier kunnen verwerven. In het plangebied zal de gemeente de overige eigenaren actief benaderen om tot aankoop te kunnen overgaan, indien door de raad wordt gekozen voor de ontwikkeling van het gebied waarbij sloop en nieuwbouw aan de orde is.

Voor de ontwikkeling van het gebied en om de regie te kunnen voeren wordt het dan van belang geacht om als gemeente het eigendom van alle panden/percelen te kunnen verwerven. Tevens kan mogelijke grondspeculatie worden voorkomen. In verband daarmee wordt het noodzakelijk geacht de desbetreffende gronden in Beekstraatkwartier aan te wijzen als bedoeld in artikel 2 jo. artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Zienswijzen

Burgemeester en wethouders hebben de onderhavige percelen op 4 juli 2023 voorlopig aangewezen op grond van artikel 6 van de Wvg. Daarbij zijn de rechthebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven ten aanzien van een door de raad nog te nemen aanwijzingsbesluit. Er zijn vier zienswijzen ontvangen van de eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert sectie O nummers 2218, 2085, 2090 en 2097.

De zienswijzen hebben samengevat de volgende inhoud:

- a. Het voorkeursrecht heeft invloed op de waarde van de woning, de waarde wordt door het aanwijzen van het voorkeursrecht lager;
- b. Het voorkeursrecht heeft invloed op het woongenot, door de dreiging die van de ontwikkeling ontstaat;
- c. Door de aanwijzing van het voorkeursrecht is de waarde in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) van de woning te laag;
- d. Er zijn nauwelijks vergelijkbare woningen in het centrum beschikbaar, waardoor de eigenaren niet tegemoet kunnen worden gekomen.
- e. Door de aanwijzing van het voorkeursrecht is het niet mogelijk om onderhoud te plegen of de panden te upgraden naar de huidige normen.

Reactie op de zienswijze

Ad. a. Het voorkeursrecht heeft invloed op de waarde van de woning.

Op basis van het gevestigde voorkeursrecht is de eigenaar verplicht zijn eigendom aan de gemeente Weert aan te bieden in het geval hij voornemens is over te gaan tot verkoop. De aanwijzing van de percelen heeft geen invloed op de waarde van de woning. Bij verkoop van de woning aan de gemeente ontvangt de eigenaar een reële marktconforme prijs.

Ad. b. Het voorkeursrecht heeft invloed op het woongenot

Het woongenot wordt niet beperkt door de aanwijzing met het voorkeursrecht. De eigenaar heeft het volle genot van de woning. Hij ondervindt ten aanzien van het gebruik geen beperkingen als gevolg van de aanwijzing.

Ad. c. Door de vestiging van het voorkeursrecht is de WOZ-waarde van de woning lager.

In het kader van de WOZ, wordt de waarde van een woning bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Derhalve heeft het voorkeursrecht geen invloed op de WOZ-waarde van de woning waarop een voorkeursrecht is gevestigd.

Ad. d. Er zijn nauwelijks vergelijkbare woningen in het centrum beschikbaar, waardoor de eigenaren niet tegemoet kunnen worden gekomen.

De Wvg voorziet niet in het tegemoet komen van eigenaren om een vergelijkbare woning te verkrijgen. Bij verkoop van de woning aan de gemeente krijgt de eigenaar een reële marktconforme verkoopprijs. Het betreft immers een vrijwillige verkoop. In het geval van actieve verwerving van panden door de gemeente kan bemiddeling van de zijde van de gemeente of een voorkeurspositie bij nieuwbouwwoningen wel op zijn plaats zijn. Bewoners die terug willen keren in een nieuwe woning in het gebied zouden daarbij inderdaad een voorkeurspositie dienen te krijgen. Het is echter niet mogelijk om een dergelijke toezegging te doen voor een woning met hetzelfde woongenot zonder financiële consequenties.

Ad. e. Door de aanwijzing van het voorkeursrecht is het niet mogelijk om onderhoud te plegen of de panden te upgraden naar de huidige normen.

De aanwijzing van de panden in het kader van de Wvg staat het onderhouden danwel het upgraden van een pand niet in de weg. De waarde van een pand wordt mede bepaald door de onderhoudsstatus van het pand en de voorzieningen in de pand.

besluit:

De Raad besluit op grond van artikel 2 jo artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten om percelen aan te wijzen in de Beekstraat en de Hegstraat (Beekstraatkwartier) welke in de bijlage zijn vermeld en tevens nader zijn voorzien van een duidelijke arcering op de bij die bijlage behorende kadastrale kaart, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van die wet van toepassing zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken