

Afdeling	: R&E - Juridisch	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Helga Haas (0495-575240 )	DJ-2119245
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 2119235
		Publicatie: Niet Openbaar

### Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht gemeente op percelen in het Beekstraatkwartier.

### Voorstel

1. Besluiten om percelen aan te wijzen in het Beekstraatkwartier op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).
2. De desbetreffende eigenaren te informeren over de vestiging van het voorkeursrecht volgens bijgevoegde brief.
3. Geheimhouding op te leggen op dit voorstel en bijlagen op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid.
4. De verplichting tot geheimhouding op te heffen zodra het besluit is gepubliceerd in het gemeente blad.

### Inleiding

Het voorstel aan het college is 'Niet Openbaar' aangezien het niet wenselijk is dat er enige richtbaarheid aan wordt gegeven tot aan het moment van bekendmaking in het Gemeenteblad. Het doel van het voorkeursrecht kan anders teniet worden gedaan.

Op 13 juli 2022 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier vastgesteld. De bestuursopdracht beschrijft het proces om te komen tot structurele invulling van het gebied.

De opties voor invulling van het gebied liggen nog open als het gaat over renovatie van de bestaande bebouwing, transformatie of volledige sloop en nieuwbouw.

Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar vier scenario's. Op basis van dit haalbaarheidsonderzoek maakt de gemeenteraad naar verwachting einde 2023 een keuze voor een van de scenario's. Indien wordt gekozen voor sloop en nieuwbouw, is het gewenst dat de gemeente de in het gebied Beekstraatkwartier gelegen panden/percelen, zoals aangegeven op bijlage 2, kaart percelen Wvg Beekstraatkwartier, verwerft.

Weert, 13 juni 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:4 juli 2023

Nummer: 3

De secretaris

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 de 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.

### **Beoogd(e) doel(en)**

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

### **Te behalen resultaten**

Het in eigendom krijgen van panden/percelen binnen het gebied Beekstraatkwartier.

### **Uit te voeren activiteiten**

Het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeente als onderdeel van de verwervingsstrategie voor het in eigendom verkrijgen van panden/percelen.

### **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 prijsopdriving 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 prijsopdriving.

*2.1 De eigenaren kunnen een bezwaar indienen.*

Het collegebesluit vervalt van rechtswege na drie maanden op 4 oktober 2023. Voor een bestemming van het voorkeursrecht is een raadsbesluit nodig.

Tegen het besluit van het college kan de eigenaar bezwaar aantekenen, indien binnen de bezwaarprocedure de raad de percelen aanwijst, wordt het bezwaar of beroep mede te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

*2.2 De eigenaren kunnen zienswijze indienen*

Het aanwijzingsbesluit in het kader van het voorkeursrecht kan aan de raad worden voorgesteld in de vergadering van 28 september 2023. Ten aanzien van een te nemen

raadsbesluit is het nodig dat de eigenaren in de gelegenheid worden gesteld om daar hun zienswijze op te geven.

### *3.1. Geheimhouding ter voorkoming van verkoop van percelen*

De Eigenaar kan het pand/perceel verkopen voordat het collegebesluit is gepubliceerd.

### *4.1. Opheffing van de geheimhouding*

Na publicatie in het gemeenteblad treedt het collegebesluit inwerking en is het openbaar. Dan kunnen de panden/percelen niet meer worden verkocht aan een derde voordat deze zijn aangeboden aan de gemeente.

### **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, personele en juridische gevolgen**

Geen financiële of personele gevolgen.

Tegen het aanwijzingsbesluit kunnen belanghebbenden (eigenaren) een bezwaarschrift indienen bij het college.

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.

### **Overleg gevoerd met**

*Intern:*

Paul Verhappen, Projectbureau (senior projectmanager).

*Extern:*

n.v.t.

### **Participatie**

n.v.t.

### **Communicatie**

Het voorkeursrecht wordt van kracht na bekendmaking in het Gemeenteblad.

De eigenaren worden per aangetekende brief op de hoogte gesteld van de aanwijzing.

### **Planning**

n.v.t.

### **Bijlage(n)**

*Niet-openbare bijlagen:*

1. Concept collegebesluit
2. Kaart percelen Wvg Beekstraatkwartier
3. Lijst van percelen en eigenaren Wvg Beekstraatkwartier
4. Concept brief aan eigenaren (voorbeeld)