

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

Onderwerp

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

Voorstel

De raad voor te stellen:

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.

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 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

Weert, 21 augustus 2023	S	B	W	W	W	W	W
	HvdB	RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
	akkoord						
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college							

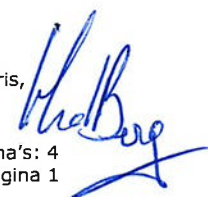
In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 29 augustus 2023

Nummer: 12

De secretaris,



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.

Resultaten

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

Activiteiten

Door in te stemmen met het voorstel wordt door de raad een aantal percelen in het Beekstraatkwartier aangewezen als voorkeursrecht gemeente. Alle eigenaren van de percelen behoren in kennis te worden gesteld over het besluit van de raad over de vestiging van het voorkeursrecht. De eigenaren die een zienswijze hebben ingediend naar aanleiding van het door het college op 4 juli 2023 genomen besluit, behoren eveneens in kennis te worden gesteld over de reactie van de raad op hun ingediende zienswijze.

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.

Als gevolg van de aanwijzing dient een eigenaar het pand/perceel wel 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.

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.

Juridische gevolgen:

Als gevolg van het raadsbesluit wordt het op 4 juli 2023 gevestigde voorkeursrecht bestendig. Daardoor zijn rechthebbenden op die percelen niet meer vrij om hun eigendom te vervreemden aan derden.

De 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 2218, 2085, 2090 en 2097.

Belanghebbenden (eigenaren) kunnen tegen het aanwijzingsbesluit een bezwaarschrift indienen bij het raad.

Tegen het aanwijzingsbesluit van het college d.d. 4 juli 2023 zijn vier bezwaarschriften ontvangen. Indien de raad het voorkeursrecht bestendig, vervalt het collegebesluit en wordt het daartegen ingediende bezwaarschrift mede geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit (art. 6 lid 3 Wvg).

Overleg gevoerd met

Intern:

Paul Verhappen, Projectbureau (senior projectmanager).

Extern:

Niet van toepassing.

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 2218, 2085, 2090 en 2097.

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 zienswijzen.

Het besluit van de raad wordt in het gemeenteblad gepubliceerd en belanghebbende worden middels een brief in kennis gesteld van het besluit van de raad.

Planning

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Concept raadsvoorstel en – besluit
2. Zienswijzen
3. Collegebesluit d.d. 4 juli 2023
4. Kaarten percelen Wvg Beekstraatkwartier
5. Lijst van percelen