

Afdeling	: R&E - Juridisch	Raadsvoorstel: DJ-2399025
Naam opsteller voorstel	: Helga Haas (0495-575240)	Zaaknummer: 2397519
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht op naam van de gemeente op percelen gelegen aan de Rietstraat en omgeving.

Voorstel

1. Besluiten om op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c een voorkeursrecht te vestigen op percelen gelegen aan de Rietstraat en omgeving welke in de bijlage zijn vermeld en tevens nader zijn voorzien van een duidelijke arcering op de bij die bijlage behorende kaart.
2. De desbetreffende eigenaren te informeren over de vestiging van het voorkeursrecht volgens bijgevoegde brief.

Inleiding

De gemeente Weert heeft een grote woningbouwopgave de komende jaren. Om deze ambitie te realiseren zijn we genoodzaakt om een aantal zoekgebieden voor inbreiding en uitbreiding te verkennen. Dit doen we zorgvuldig op basis van duidelijke uitgangspunten rondom mobiliteit, landschappelijke kwaliteit en woonbehoefte.

De gemeente wil haar planvoorraad vergroten. Dit is echter niet mogelijk met alleen inbreidingslocaties. De Rietstraat en omgeving is een mogelijke uitbreidingslocatie om woningbouw te realiseren. Het gebied wordt aangewezen voor wonen en maatschappelijke voorzieningen. Rietstraat en omgeving sluit aan op de ontwikkeling van Laarveld en sluit daarmee goed aan op het stedelijk weefsel van Weert.

Het gebied aan noordzijde van de Hushoven, Rietstraat en Laarveld is onder andere aangewezen in het ontwerp Omgevingsvisie Weert aangewezen als zoekgebied voor mogelijke uitbreiding. Dit gebied zal voortaan worden genoemd Hushovervelden. De functies in het gebied worden uitgewerkt in het programma "Volkshuisvesting". Op deze manier wordt uitvoering gegeven aan de wens van uw raad om woningbouw een impuls te geven.

Artikel 9.1 van de Ow geeft uw raad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht. Dit heeft dan betrekking op gronden die nog niet zijn opgenomen in een omgevingsplan.

De functies in het gebied Hushovervelden zullen voornamelijk 'Wonen' en 'Verkeer' worden. De besluitvorming inclusief de exacte begrenzing van de functies zal nog aan uw raad worden voorgelegd. Het huidige gebruik van de gronden wijkt van deze functies af.

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 2023'.

Effect

Het aantrekkelijk woon- en leefklimaat te bevorderen.

Doel(en)

Het behalen van de woningbouwopgave, waardoor de krapte op de woningmarkt wordt verminderd en het vergroten de diversiteit en kwaliteit van de woningvoorraad.

Argumenten

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

Door de vestiging van het voorkeursrecht kan mogelijk 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 perceel dient, als hij wenst te verkopen, het perceel eerst aan te bieden aan de gemeente. Dit kan leiden tot grondverwerving.

1.3 Eventuele speculatie of prijsopdrijving kan worden voorkomen.

De aangewezen percelen mogen niet verkocht worden aan derden, voordat deze eerst aan de gemeente zijn aangeboden. Hiermee kan mogelijke speculatie of prijsopdrijving worden voorkomen.

2.1 De eigenaren kunnen een bezwaar indienen.

Het college heeft de percelen gelegen in het gebied Rietstraat en omgeving aangewezen in het besluit van 6 februari 2024. Het collegebesluit vervalt van rechtswege drie maanden nadat het voorkeursrecht is ingeschreven in het openbaar register. Het voorkeursrecht is op 9 februari 2024 opgenomen in het openbaar register. Voor een bestendiging van het voorkeursrecht is een raadsbesluit nodig. Indien in de periode van drie maanden het collegebesluit wordt vervangen door een raadsbesluit, vervalt het collegebesluit vroegtijdig. Eventuele aanhangige bezwaren tegen het collegebesluit, wordt dan geacht tegen het raadsbesluit te zijn gericht.

Kanttekeningen en risico's

Het voorkeursrecht is een passief instrument in het kader van grondverwerving. Eigenaren hoeven hun perceel niet aan de gemeente aan te bieden, als ze geen plannen hebben om de percelen te verkopen.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen als gevolg van dit voorstel.

Als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht dient een eigenaar, indien hij voornemens is het perceel te vervreemden, het perceel eerst aan de gemeente aan te bieden. Het college dient dan binnen zes weken kenbaar te maken of de gemeente in beginsel bereid is het 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 9 februari 2024 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 geen zienswijze ontvangen tegen het voorgenomen besluit.

Het voorkeursrecht wordt van kracht na opname in het openbaar register en wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad. De eigenaren worden per aangetekende brief op de hoogte gesteld van de vestiging van het voorkeursrecht.

Nummer raadsvoorstel: DJ-2399025

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024.

De gemeente Weert heeft een grote woningbouwopgave de komende jaren. Om deze ambitie te realiseren zijn we genooddaakt om een aantal zoekgebieden voor inbreiding en uitbreiding te verkennen. Dit doen we zorgvuldig op basis van duidelijke uitgangspunten rondom mobiliteit, landschappelijke kwaliteit en woonbehoefte.

De gemeente wil haar planvoorraad vergroten. Dit is echter niet mogelijk met alleen inbreidingslocaties. Rietstraat en omgeving is een mogelijke uitbreidingslocatie om de woningbouw te realiseren. Het gebied wordt aangewezen voor wonen en maatschappelijke voorzieningen. De Rietstraat en omgeving sluit aan op de ontwikkeling van Laarveld en sluit daarmee goed aan op het stedelijk weefsel van Weert.

Het gebied aan noordzijde van de Hushoven, Rietstraat en Laarveld is onder andere aangewezen in het ontwerp Omgevingsvisie Weert aangewezen als zoekgebied voor mogelijke uitbreiding. De functies in het gebied worden uitgewerkt in het programma "volkshuisvesting". Op deze manier wordt uitvoering gegeven aan de wens van uw raad om woningbouw een impuls te geven.

Artikel 9.1 van de Ow geeft uw raad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische functie of moderiseringslocatie wordt toegedacht. Dit heeft betrekking op gronden die nog niet zijn opgenomen in een omgevingsplan. De functies in het gebied zullen voornamelijk 'Wonen' en 'Verkeer' worden. Die besluitvorming inclusief de exacte begrenzing van de functies zal nog aan de raad worden voorgelegd. Het huidige gebruik van de gronden wijkt van deze functies af.

besluit:

De raad besluit op grond van artikel 9.1., eerste lid, onder c, van de Omgevingswet om een voorkeursrecht te vestigen op de percelen in het gebied Rietstraat en omgeving welke in de bijlage zijn vermeld en tevens nader zijn voorzien van een duidelijke arcering op de bij die bijlage behorende kaart.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2024.

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