

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-1441740
Naam opsteller voorstel	: Henk Creemers (0495-575217)	Zaaknummer: 1438902
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht door de gemeenteraad op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten op percelen in fase 4 van Laarveld.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Kennis te nemen van de ontvangen zienswijze aangaande het vestigen van een voorkeursrecht.
2. Besluiten om percelen aan te wijzen in fase 4 van Laarveld op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Inleiding

Op 20 juli 2021 hebben burgemeester en wethouders een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de percelen in fase 4 van Laarveld. Fase 4 wordt globaal omsloten door de Ringbaan-Noord, Kransakker, Keurboek, Goedenis, de woonbebouwing aan de Gertrudisstraat en fase 3 van Laarveld.

Het gevestigde voorkeursrecht verliest zijn geldigheid op 20 oktober 2021. Voor een bestendiging van het voorkeursrecht is een raadsbesluit nodig tot vestiging van de Wvg.

Beoogd effect/doel

In de Structuurvisie Weert 2025 is een belangrijke plaats ingeruimd voor de realisering van de woonwijk Laarveld. Op 8 juli 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' vastgesteld, alsmede het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening'.

Deze (laatste) fase 4 heeft in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' de bestemming 'Wonen - uit te werken'. In de uitwerkingsregels is onder andere bepaald dat er maximaal 310 woningen gebouwd mogen worden.

Weert, 23 augustus 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		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.: 7 september 2021

Nummer: 7

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

De realisatie van fase 4 was tot voor kort voorzien vanaf 2023. Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is het echter wenselijk de realisering van deze fase waar mogelijk te bespoedigen. Daarbij wordt ook een groter aantal woningen voorzien dan 310. In verband met de verhoging van het aantal woningen zal het bestemmingsplan dienen te worden aangepast.

De gemeente heeft een gedeelte van het plangebied fase 4 kunnen verwerven. Er resteren nog tien percelen en twee gedeelten van percelen met een totale oppervlakte van circa 13.60.00 ha. die in particulier bezit zijn.

De tijdige ontwikkeling en realisering van fase 4 inclusief bijbehorende infrastructuur vormt een wezenlijke bijdrage aan de gemeentelijke doelstelling op het terrein van de volkshuisvesting.

De raad kan percelen aanwijzen op grond van artikel 5 van de Wvg. Dit heeft betrekking op gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht. De bestemmingen in het gebied zullen voornamelijk 'Wonen' en 'Verkeer' worden. Die besluitvorming inclusief de exacte begrenzing van de bestemmingen zal nog aan de raad worden voorgelegd. Het huidige gebruik van de gronden wijkt van deze bestemmingen af dan wel is minder intensief.

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 gronden te verwerven.

De eigenaar van een aangewezen perceel dient, als hij wenst te verkopen, de grond eerst aan te bieden aan de gemeente. Dit kan leiden tot grondverwerving.

1.3 Eventuele speculatie of prijsopdrijving kan worden voorkomen.

Aangezien de aangewezen percelen niet verkocht mogen worden aan derden, kan mogelijke speculatie met gronden of prijsopdrijving worden voorkomen.

Kanttekeningen en risico's

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

In dit plangebied zal de gemeente de eigenaren ook actief benaderen om tot aankoop te kunnen overgaan, buiten de procedure van de Wvg.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Geen financiële of personele gevolgen.

Juridisch:

Als gevolg van het raadsbesluit wordt het op 20 juli 2021 gevestigde voorkeursrecht bestendig. Daardoor zijn de rechthebbenden op die percelen niet meer vrij om hun eigendom te vervreemden aan derden.

Belanghebbenden kunnen tegen het raadsbesluit een bezwaarschrift indienen bij de raad.

Tegen het aanwijzingsbesluit van het college d.d. 20 juli 2021 is een bezwaarschrift d.d. 14 augustus 2021 ingediend door de eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert sectie W nummers 1160, 1161, 1133, 1134 en 15, met een totale oppervlakte van 10.40.04 ha. Indien de raad het voorkeursrecht bestendigt, vervalt het collegebesluit en wordt het daartegen ingediende bezwaarschrift mede geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit (art. 6 lid 3 Wvg).

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

In artikel 5 van de Wvg is bepaald dat in het raadsbesluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.

Ten aanzien van fase 4 van Laarveld wordt geadviseerd om geen structuurvisie vast te stellen.

Communicatie/participatie

De rechthebbenden op de aangewezen percelen zijn bij brief van 23 juli 2021 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 is een zienswijze d.d. 14 augustus 2021 ontvangen van de eigenaren van de bovengenoemde vijf kadastrale percelen.

Op grond van de ontvangen zienswijze wordt geadviseerd om niet af te zien van een voorstel aan de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht. In het concept raadsbesluit is ingegaan op de ontvangen zienswijze.

Overleg gevoerd met

Intern:

Paul Verhappen, afd. Projecten, projectleider Laarveld
Michel Jans, afd. Ruimte & economie, jurist

Extern:

--

Bijlagen:

1. Concept raadsvoorstel en –besluit
2. Zienswijze d.d. 14 augustus 2021
3. Collegebesluit d.d. 20 juli 2021
4. Kaart percelen Wvg Laarveld
5. Lijst van percelen

