

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-1441247
Naam opsteller voorstel	: Henk Creemers h.creemers@weert.nl / 0495-575217	Zaaknummer: 1438902
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

## Onderwerp

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

## Voorstel

1. Kennis te nemen van de ontvangen zienswijze aangaande het vestigen van een voorkeursrecht.
2. Besluiten om op grond van artikel 2 jo. artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten percelen aan te wijzen in fase 4 van Laarveld, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van die wet van toepassing zijn.

## 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 van rechtswege op 20 oktober 2021. Voor een bestemming 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<sup>e</sup> 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.

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 gedeeltes 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 gevolgen**

Geen financiële gevolgen.

## **Uitvoering/evaluatie**

In artikel 5 van de Wvg is bepaald dat in het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie. Ten aanzien van fase 4 van Laarveld stellen wij voor dat er geen structuurvisie zal worden vastgesteld.

## **Communicatie/participatie**

De betrokken rechthebbenden op de 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.



**Advies raadscommissie**

-

## **RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert overweegt als volgt:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2021

### **Woonwijk Laarveld**

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<sup>e</sup> herziening'.

Binnen het gehele gebied Laarveld is al langer woningbouw voorzien. Fase 1 is inmiddels gerealiseerd, fase 2 is bijna geheel gerealiseerd en voor het overige in uitvoering. Fase 3 is in het stadium van bouwrijp maken.

Fase 4 van het plan wordt globaal omsloten door de Ringbaan-Noord, Kransakker, Keurboek, Goedenis, de woonbebouwing aan de Gertrudisstraat en fase 3 van Laarveld. 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.

De realisatie van fase 4 was eerder 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 bestemmingen in het gebied zullen voornamelijk 'Wonen' en 'Verkeer' worden. 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.

De raad is niet voornemens nog een structuurvisie op te stellen voor deze fase 4.

### **Verwerving**

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.

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.

Voor de ontwikkeling van het gebied en om de regie te kunnen voeren wordt het van belang geacht om als gemeente het eigendom van de gronden te kunnen verwerven. Tevens kan mogelijke grondspeculatie worden voorkomen. In verband daarmee wordt het

noodzakelijk geacht de desbetreffende gronden in fase 4 aan te wijzen als bedoeld in artikel 2 jo. artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

### **Zienswijze**

Burgemeester en wethouders hebben de onderhavige percelen op 20 juli 2021 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 is een zienswijze d.d. 14 augustus 2021 ontvangen van 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.

Door de insprekers wordt het volgende naar voren gebracht:

*De planontwikkeling voor Laarveld fase 4 heeft een lange voorgeschiedenis. Al eerder vestigde de gemeente Weert het voorkeursrecht op de percelen van insprekers. Destijds - in 2011 - zijn de percelen in het kader van de Wvg aangeboden aan de gemeente. De door de gemeente geboden prijs was voor hen niet acceptabel, waarna op grond van de Wvg verzocht is de prijs door de rechter te laten vaststellen. Op 3 januari 2012 heeft de gemeente vervolgens besloten van een en ander af te zien, omdat veel grond in bezit/in de boeken voor de gemeente zou leiden tot een ongewenste verhoging van de boekwaarde van het gemeentelijk grondbedrijf. Op enig moment belandde het plan Laarveld fase 4 zelfs in het 'rode bakje' en was van mogelijke ontwikkeling geen sprake meer.*

De percelen van insprekers zijn inderdaad al veel eerder aangewezen in het kader van de Wvg. Op 27 januari 2011 hebben insprekers circa 10 ha. formeel aangeboden aan de gemeente in het kader van de Wvg. De gemeente heeft op 3 maart 2011 laten weten in beginsel bereid te zijn de gronden aan te kopen. Er zijn gesprekken gevoerd om tot aankoop te komen. Op 19 december 2011 hebben insprekers in het kader van de Wvg aan de gemeente verzocht om bij de rechtbank een verzoek in te dienen om een oordeel te geven over de prijs. Vervolgens hebben burgemeester en wethouders op 3 januari 2012 besloten om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen. Daarbij is toegelicht dat de gemeente op dat moment veel grond in reserve had en het aankopen zou leiden tot een ongewenste verhoging van de boekwaarde van het grondbedrijf. Bovendien zouden die gronden volgens de planning aan snee zijn vanaf 2018. Gezien de economische situatie op dat moment werd rekening gehouden met een latere uitvoering. Op grond van het negatieve besluit van het college van 3 januari 2012 waren de rechthebbenden gedurende drie jaren vrij het onroerend goed te vervreemden aan derden. Per 1 juli 2013 is het voorkeursrecht voor geheel Laarveld vervallen.

Vanwege de situatie op de huizenmarkt van destijds is er een aanmerkelijke vertraging opgetreden in de realisering van het plan Laarveld. Daarbij is op enig moment ook onzeker geworden of fase 4 nog tot ontwikkeling zou komen. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt wordt het wenselijk en mogelijk geacht om tot realisering van fase 4 te kunnen overgaan.

*Een tijd geleden kregen insprekers weer te maken met communicatie vanuit de gemeente Weert omtrent fase 4. Zij zijn daarop in gesprek gegaan met de gemeente en hebben daarbij enkele voorwaarden gesteld op basis waarvan een overeenkomst zou kunnen worden bereikt. Op 2 juni 2021 is er een gesprek geweest met de projectleider van Laarveld. Er zou een vervolgesprek komen. Midden in de vakantieperiode bleek de gemeente haast te hebben: een vervolgesprek vond plaats op 22 juli 2021. Het plan voor fase 4 werd voorgelegd, evenals een voorstel om tegemoet te komen aan de gestelde voorwaarden.*

*Insprekers gaven aan dat op basis van dit voorstel verder onderhandeld kon worden. Onmiddellijk daarna werd medegedeeld dat opnieuw een voorkeursrecht was gevestigd.*

*De gemeente handelt niet zoals het hoort volgens de Wvg, het doel van de Wvg, de Algemene wet bestuursrecht en algemene beginselen van behoorlijk bestuur die gelden voor de gemeente jegens insprekers. De gemeente hoort transparant en eerlijk te zijn over wat zij doet en hoort rekening te houden met persoonlijke en bedrijfsbelangen. Ook omdat insprekers het gesprek met de gemeente aangaan en meewerken aan doelen die de gemeente wil realiseren. Het past partijen die in onderhandeling zijn over verkoop van percelen niet om bestuursrechtelijke overvallen te plegen. Jarenlang heeft voorkeursrecht op de percelen gerust en toen het tot een vervreemding zou komen, heeft de gemeente de Wvg-procedure toch niet willen afmaken. En nu partijen in onderhandeling zijn, komt het Wvg-konijn weer uit de hoge hoed. De gemeente moet insprekers (burgers en bedrijf) laten weten waar men aan toe is en kan niet over een periode van ongeveer 20 jaar maar doen waar zij zin in heeft.*

In het kader van de volkshuisvesting acht de gemeente het van belang dat er binnen afzienbare termijn woningen worden gerealiseerd in fase 4 van Laarveld. Daartoe worden ook gesprekken gevoerd met insprekers over aankoop van hun gronden. Daarbij tracht de gemeente ook rekening te houden met de persoonlijke en bedrijfsbelangen van betrokkenen. Die gesprekken kunnen verder gevoerd worden. Om voldoende regie te kunnen voeren op de gehele planontwikkeling en om mogelijke prijsopdrijving te voorkomen is het daarnaast wenselijk om een voorkeursrecht te vestigen. Dat voorkeursrecht heeft niet enkel betrekking op de percelen van insprekers, maar ook op de overige gronden in fase 4, met uitzondering van de percelen die in eigendom van de gemeente zijn.

De vestiging van het voorkeursrecht in dit stadium wordt niet in strijd geacht met wettelijke regels of algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het instrument van het publiekrechtelijke voorkeursrecht staat voor de gemeente ter beschikking en mag gebruikt worden. De privaatrechtelijke onderhandelingen behoeven daardoor niet te worden belemmerd. In feite worden de rechthebbenden enkel beperkt in de partij aan wie ze kunnen verkopen. Maar die beperking is door de wetgever als acceptabel aangemerkt.

*Bovendien is de vestiging van een voorkeursrecht niet nodig en berokkent het een onnodige belemmering voor insprekers en hun bedrijf: het bestemmingsplan voor fase 4 ligt er al jaren en er is niet een 'nieuwe' of 'andere' ontwikkeling op grond waarvan de gemeente het voorkeursrecht per se nodig heeft.*

Zoals hiervoor aangegeven bestaan er voor de gemeente wel argumenten om het voorkeursrecht te vestigen. Niet wordt ingezien dat een voorkeursrecht een belemmering berokkent voor insprekers of hun bedrijf, buiten een beperking van het aantal partijen aan wie kan worden verkocht.

Het huidige bestemmingsplan maakt de realisering van woningen in fase 4 nog niet mogelijk. Er is sprake van nieuwe ontwikkelingen, aangezien realisering van fase 4 binnen afzienbare tijd mogelijk wordt geacht en er ruime behoefte is aan de bouw van woningen.

#### **besluit:**

De raad besluit op grond van artikel 2 jo. artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten om percelen aan te wijzen in fase 4 van Laarveld, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van die wet van toepassing zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 oktober 2021.

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