

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-2573696
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	Zaaknummer: 2249665
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht op naam van de gemeente op een perceel gelegen aan de Doctor Schaepmanstraat.

### Voorstel

1. Een perceel gelegen aan de Doctor Schaepmanstraat aan te wijzen op grond van artikel 9.1, eerst lid onder c van de Omgevingswet (OW).
2. De desbetreffende eigenaar te informeren over de vestiging van het voorkeursrecht volgens bijgevoegde brief.

### Inleiding

De locatie op de hoek van de Dr. Kuypersstraat - Dr. Schaepmanstraat is al langere tijd in beeld voor herontwikkeling. In het verleden was hier de locatie van de buitendienst van de gemeente Weert gevestigd. Met de realisatie van de milieustraat en een nieuwe voorziening voor de buitendienst aan de Graafschap Hornelaan is de locatie vrijgekomen. Tijdelijke functies waren hier nadien gevestigd, zoals een school en een supermarkt. De gronden worden nog steeds tijdelijk gebruikt, zoals ten behoeve van een gronddepot, een oefenterrein voor de brandweer en de Bawloeëds voor carnavalsverenigingen. De bebouwing heeft ook tijdelijk dienst gedaan voor de gemeente zelf, onder andere als kantoor voor sociale zaken en het Gebiedsbureau Weert/Nederweert. Ook heeft tijdelijke verhuur aan een maatschappelijke instelling plaatsgevonden. Op dit moment zijn in de gebouwen de Voedselbank, de Sponsorwinkel en het Repaircafé gevestigd. Verplaatsing van deze voorzieningen is in gang gezet. De bebouwing is gedateerd.

Herontwikkeling kan bijdragen aan de ambitie ten aanzien van woningbouw. Er wordt uitgegaan van 2/3 betaalbare woningbouw conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Woondeal. In een stedenbouwkundige studie worden de mogelijkheden verkend. Hierbij is aandacht voor onze opgave in het kader van vergroening en klimaatbestendigheid, biodiversiteit en het verbinden van groenstructuren.

### 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 van de diversiteit en kwaliteit van de woningvoorraad.

### Argumenten

- 1.1. *Het voorkeursrecht geeft de gemeente meer mogelijkheden om regie te voeren.* Door de vestiging van het voorkeursrecht kan mogelijk voorkomen worden dat projectontwikkelaars of andere bedrijven het perceel verwerven. Daarmee zijn er voor de

gemeente meer mogelijkheden om 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.*

Het aangewezen perceel mag niet aan derden worden verkocht, voordat deze eerst aan de gemeente is aangeboden. Hiermee kan mogelijke speculatie of prijsopdrijving worden voorkomen.

### *2.1 De eigenaar kan een bezwaar indienen.*

Het college heeft het perceel aan de Doctor Schaepmanstraat aangewezen in het besluit van 9 juli 2024. Het collegebesluit vervalt van rechtswege drie maanden nadat het voorkeursrecht is ingeschreven in het openbaar register. Het voorkeursrecht is op 12 juli 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, worden 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 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 het perceel zijn bij brief van 9 juli 2024 in kennis gesteld van het door burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht. Ook is het besluit in het Gemeentebled gepubliceerd. Rechthebbenden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen ten aanzien van het door de raad nog te nemen aanwijzingsbesluit.

Op dit moment zijn er van de rechthebbenden geen zienswijzen ontvangen.

Van de Veiligheidsregio Limburg-Noord is wel een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft er niet toe geleid dat het college afziet van een voorstel aan uw raad tot vestiging van het voorkeursrecht. In het concept raadsbesluit wordt ingegaan op de ontvangen zienswijze.

Tevens is door de Veiligheidsregio Limburg-Noord een pro-forma bezwaarschrift ingediend tegen het besluit van het college om op voornoemd perceel een voorkeursrecht te vestigen. Nu hangende de bezwaarprocedure het collegebesluit wordt vervangen door het raadsbesluit, wordt het bezwaarschrift geacht gericht te zijn tegen het raadsbesluit.



*Nummer raadsvoorstel: DJ-2573696*

### **Advies raadscommissie**

De raadscommissie R&E acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

## **RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2024

De locatie op de hoek van de Dr. Kuiperstraat - Dr. Schaepmanstraat is al langere tijd in beeld voor herontwikkeling. In het verleden was hier de locatie van de buitendienst van de gemeente Weert gevestigd. Met de realisatie van de milieustraat en een nieuwe voorziening voor de buitendienst aan de Graafschap Hornelaan is de locatie vrijgekomen. Tijdelijke functies waren hier nadien gevestigd, zoals een school en een supermarkt. De gronden worden nog steeds tijdelijk gebruikt, zoals ten behoeve van een gronddepot, een oefenterrein voor de brandweer en de Bawloeëds voor carnavalsverenigingen. De bebouwing heeft ook tijdelijk dienst gedaan voor de gemeente zelf, onder andere als kantoor voor sociale zaken en het Gebiedsbureau Weert/Nederweert. Ook heeft tijdelijke verhuur aan een maatschappelijke instelling plaatsgevonden. Op dit moment zijn in de gebouwen de Voedselbank, de Sponsorwinkel en het Repaircafé gevestigd. Verplaatsing van deze voorzieningen is in gang gezet. De bebouwing is gedateerd.

Herontwikkeling kan bijdragen aan de ambitie ten aanzien van woningbouw. Er wordt uitgegaan van 2/3 betaalbare woningbouw conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Woondeal. In een stedenbouwkundige studie worden de mogelijkheden verkend. Hierbij is aandacht voor onze opgave in het kader van vergroening en klimaatbestendig, biodiversiteit en het verbinden van groenstructuren.

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 betrekking op gronden die nog niet zijn opgenomen in een omgevingsplan.

De functie in het gebied zal voornamelijk 'Wonen' worden met bijbehorende infrastructuurle voorzieningen.

### **Zienswijze**

Burgemeester en wethouders hebben op het onderhavige perceel op 9 juli 2024 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Daarbij zijn de rechthebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven ten aanzien van een door de raad nog te nemen besluit. Tevens is een algemene kennisgeving gedaan in het Gemeentebblad.

Van de direct rechthebbenden is geen zienswijze ontvangen.

Wel is een zienswijze ontvangen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Deze zienswijze heeft samengevat de volgende inhoud:

De Veiligheidsregio Limburg-Noord verzoekt de raad om bij de besluitvorming rondom het voorkeursrecht vast te leggen dat:

1. Veiligheidsregio Limburg-Noord (lees: centrumpost brandweer Weert) nauw betrokken wordt in de verdere planvorming in het gebied, waar onder meer de Doctor Schaepmanstraat 19 onderdeel van uit maakt;
2. Bij de verdere planvorming invulling wordt gegeven aan de al eerder door de gemeente Weert noodzakelijk geachte uitbreiding van de brandweerkazerne met een volwaardig oefenterrein;
3. De verdere planvorming en het voorkeursrecht in het bijzonder geen belemmering mogen zijn voor de Veiligheidsregio Limburg-Noord voor permanente uitbreiding van de brandweerkazerne met een volwaardige oefenfaciliteit van minimaal 500 m<sup>2</sup>;
4. De invulling van het gebied met woningbouw op geen enkele wijze een belemmering mag opleveren voor de activiteiten van de centrumpost brandweer Weert.

### **Reactie op de zienswijze**

De locatie op de hoek van de Dr. Kuypersstraat - Dr. Schaepmanstraat is al langere tijd in beeld voor herontwikkeling. Om er voor te zorgen dat de gemeente voldoende regie heeft op de herontwikkeling biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op gronden die geen eigendom van de gemeente zijn. Door de vestiging van het voorkeursrecht kan mogelijk voorkomen worden dat projectontwikkelaars of andere bedrijven het perceel verwerven. Daarmee zijn er voor de gemeente meer mogelijkheden om de regie te voeren op de totale planontwikkeling, fasering en wijze van uitvoering. 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 door de gemeente, maar dat hoeft niet mochten partijen niet tot een akkoord komen.

Het vestigen van het voorkeursrecht staat los van de toekomstige planontwikkeling op deze locatie.

Bij een toekomstige ontwikkeling van het gebied, bijvoorbeeld bij de wijziging van het omgevingsplan, zal de Veiligheidsregio Limburg-Noord uiteraard betrokken worden. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen alle relevante belangen in acht te worden genomen, dus ook de belangen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord, meer specifiek de centrumpost brandweer Weert.

Dit is echter niet waar dit voorstel op ziet. Dit voorstel ziet louter en alleen op de vestiging van een voorkeursrecht op onderhavig perceel en daarmee de mogelijkheid van de gemeente om regie te kunnen behouden op de herontwikkeling van de desbetreffende locatie. De procedure om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan staat open voor zienswijzen en beroep.

### **besluit:**

De raad besluit op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c van de Omgevingswet om een voorkeursrecht te vestigen op een perceel aan de Doctor Schaepmanstraat welke in de bijlage is vermeld en zijn voorzien van een duidelijke arcering op de bij die bijlage behorende kaart.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2024

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