Vaststellingsbesluit
Wet voorkeursrecht gemeente
GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

23 november 2021

INHOUDSOPGAVE

1. Procedure 3

1.1. Aanwijs gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) 3

1.3. Zienswijzen Wvg 3

2. Zienswijzen 4

2.1 Lijst van reclamanten 4

3. Inhoud en beoordeling zienswijzen 4

3.1 Linssen cs advocaten namens eigenaren perceel kadastraal bekend Nederweert Y 578 4

3.2 Conclusie 7

Raadsbesluit 8

1. Procedure

1.1. Aanwijs gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Op 19 oktober 2021 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nederweert een besluit genomen om op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn zoals aangegeven op de bij het collegebesluit behorende kadastrale kaart en perceelslijst.

Het collegebesluit heeft, tezamen met de kadastrale kaart en de lijst met kadastrale gegevens (waaronder de lijst van eigenaren, beperkt gerechtigden en de perceelsgrootte) van de aangewezen percelen met ingang van 19 oktober 2021 ter inzage gelegen. De aanwijzing c.q. het collegebesluit zijn gepubliceerd in het Gemeenteblad van 20 oktober 2021. Belanghebbende(n) zijn per brief de dato 19 oktober 2021 geïnformeerd over het genomen collegebesluit en de gevolgen van de voorlopige aanwijzing.

Het collegebesluit vervalt van rechtswege 3 maanden na dagtekening van het besluit in het Gemeenteblad, tenzij de gemeenteraad voordien de grond opnieuw aanwijst op grond van artikel 3, 4 of 5 Wvg. De gemeenteraad van de gemeente Nederweert besluit in de raadsvergadering van 23 november 2021 over deze aanwijzing.

1.3. Zienswijzen Wvg

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van gronden zijn de betreffende grondeigenaren schriftelijk dan wel mondeling in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Binnen een termijn van 3 weken (21 oktober - 11 november) kon men zienswijzen richten aan de raad op grond van 4:8 en 4:9 Awb. Het indienen van een zienswijze is geen vereiste om later bezwaar

te kunnen maken tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad waarbij een voorkeursrecht

wordt gevestigd. Met het indienen van een zienswijze op dit moment wordt de raad gewezen op

feiten en omstandigheden die eventueel bij de gemeente nog niet bekend zijn maar waarmee rekening moet worden gehouden.

Gedurende deze zienswijzeperiode is één brief van een belanghebbenden met zienswijzen ontvangen. Deze zijn tijdig in gediend en ontvankelijk.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

- Linssen cs advocaten namens eigenaren perceel kadastraal bekend Nederweert Y 578

3. Inhoud en beoordeling zienswijzen

Onderstaand is de zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. De zienswijze is in haar geheel bekeken en afgewogen.

3.1 Linssen cs advocaten namens eigenaren perceel kadastraal bekend Nederweert Y 578

Zienswijze I:

De belanghebbende wijst erop dat de raad geen voorkeursrecht kan vestigen op basis van artikel 3 Wvg. Het perceel is thans bestemd voor woningbouw. De belanghebbende geeft in de zienswijze aan dat het perceel feitelijk niet in gebruik is, althans niet gebruikt wordt voor woningbouw. Het argument is dat aangezien het perceel feitelijk niet gebruik wordt, er ook geen sprake kan zijn van gebruik dat afwijkt van de bestemming.

Beoordeling I:

Deze redenering is onjuist. Artikel 3 Wvg bepaalt het volgende:
“Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.”
De achtergrond van artikel 3 Wvg is bedoeld dat een gemeente het voorkeursrecht kan vestigen op het moment dat er een planologische bestemming is waarvan het huidige gebruik afwijkt. Het doel is dat de gemeente de regie kan nemen bij het daadwerkelijk verwezenlijken van de beoogde bestemming. In een situatie waarin een perceel bestemd is voor woningbouw maar dat niet als zodanig gebruikt wordt, is vestiging op grond van artikel 3 Wvg mogelijk.

Belanghebbende(n) geven in hun zienswijze zelf ook aan dat zij het perceel niet als woning gebruiken:
“Het perceel is thans niet in gebruik. Naast de braakliggende grond is er nog een oude kippenstal aanwezig die al jaren leegstaat.” En: “Aangezien er geen sprake is van daadwerkelijk gebruik kan deze dus ook niet afwijken van de bestemming ‘Wonen’.”. Vast staat dus dat het perceel niet als woning gebruikt wordt of een andere functie heeft passend binnen de bestemming ‘Wonen’ (b.v. tuin). Dit is nu juist een situatie waarvoor de wetgever het gebruik van het voorkeursrechtinstrument mogelijk heeft gemaakt.

Hoewel belanghebbende(n) in de zienswijze meer omstandigheden aanvoeren en het feitelijk gebruik verder onderbouwen, beklijven deze niet. Zo stellen belanghebbenden dat zij in gesprek zijn met de gemeente over het herontwikkelen van het perceel naar woningbouw. Ook geven zij aan binnenkort een aanvraag voor een omgevingsvergunning in willen dienen. Wat er ook van dit voornemen zij, dit maakt het huidige gebruik niet anders. Nog onzeker is of belanghebbenden daadwerkelijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning zullen indienen. Ook onzeker is of die aangevraagde vergunning verleend zou worden. En daarnaast is onzeker of belanghebbenden na het verkrijgen van die omgevingsvergunning ook daadwerkelijk met de bouw zullen aanvangen. Pas op het moment dat die bouw gestart is, kan gesteld worden dat het huidige gebruik niet meer afwijkt van de planologische bestemming. Deze mogelijke ontwikkeling staat niet aan het vestigen van het voorkeursrecht in de weg. Ook het voorkeursrecht zelf staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast kan de gemeente op basis van artikel 8 Wvg besluiten om, indien de realisatie daadwerkelijk aangevangen is, het voorkeursrecht op te heffen.

Bovendien kan de eigenaar zich beroepen op zelfrealisatie en in overleg met de gemeente onderzoeken wat hiervoor de mogelijkheden zijn.

Conclusie I:
Feit is dat dat op het betreffende perceel met woonbestemming niet als woning wordt gebruikt en dus dat het gebruik derhalve afwijkt van de bestemming. De gemeenteraad kan op grond van het op basis van artikel 3 Wvg een voorkeursrecht vestigen.

Zienswijze II:

Ten eerste geven belanghebbenden aan dat het te nemen raadsbesluit gepaard moet gaan met een tekening die voldoet aan de eisen zoals neergelegd in het besluit voorkeursrecht gemeenten (Bvg). Die constatering is juist en kan ter kennisneming worden aangenomen. In aanvulling daarop zij opgemerkt dat een tekening die voldoet aan deze eisen onderdeel uitmaakt van het door het college aan de gemeenteraad aangeboden voorstel.
Ten tweede geven belanghebbenden aan dat het collegebesluit niet gepaard is gegaan met een tekening die voldoet aan de eisen uit het Bvg.

Beoordeling II:

Enerzijds moet opgemerkt worden dat dit feitelijk onjuist is. De tekening die bij het collegebesluit is gevoegd voldeed aan de gestelde eisen. De tekening is ondertekend en op 19 oktober 2021 binnen de hiervoor geldende termijn ingeschreven in de openbare registers en heeft als onderdeel van het besluit ter inzage gelegen bij de gemeente Nederweert. Het is mogelijk dat belanghebbende(n) bij de officiële kennisgeving de dato 19 oktober 2021 een tekening hebben ontvangen die mogelijk op een kleiner papierformaat is afgedrukt. Het Bvg stelt echter geen eisen aan het afschrift dat wordt meegestuurd bij de officiële kennisgeving. Belanghebbende(n) hadden echter de mogelijkheid om, indien het formaat van de afgegeven tekening niet aan de verwachtingen voldeed, een andere tekening met een ander papierformaat bij de gemeente op te vragen. Anderzijds moet opgemerkt worden dat, voor zover belanghebbenden menen dat door het ontbreken van een (juiste) tekening het collegebesluit in strijd met het Bvg is genomen en hierdoor het collegebesluit gebrekkig tot stand is gekomen, dan hadden belanghebbende(n) dit als onderdeel van een bezwaar naar voren kunnen én moeten brengen.

Conclusie II:
De constatering dat het raadsbesluit gepaard moet gaan met een tekening die voldoet aan de eisen die het Bvg daaraan stelt is juist. Deze tekening maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel.

3.2 Conclusie

Beide onderdelen van de zienswijze leiden niet tot aanpassing van het voorgestelde raadsbesluit. Daarnaast staan beide onderdelen niet in de weg aan het nemen van het raadsbesluit zoals voorgesteld.

Raadsbesluit

Datum vergadering: 23 november 2021
Portefeuille(houder): Wethouder Koolen

Onderwerp: Aanwijzing van percelen en perceelsgedeelten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten

---

De Raad van de gemeente Nederweert,

Overwegende dat:

- De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan gemeenten de bevoegdheid geeft om op gronden een voorkeursrecht te vestigen dat haar een eerste recht van koop geeft;
- De Wvg tot doel heeft de gemeentelijke regiefunctie te waarborgen, speculatie en prijsopdrijving te voorkomen en verwervingsmogelijkheden te vergroten;
- Het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van verwervingsmogelijkheden noodzakelijk wordt geacht in de gemeente Nederweert het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de percelen als genoemd in bijgaande perceelslijst;
- Deze noodzaak voortvloeit uit de aan het perceel toegedachte toekomstige bestemming Wonen met bijbehorende functies die afwijkt van het huidige gebruik;
- Burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wvg bevoegd zijn te besluiten om percelen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn voor zover het bestaande gebruik afwijkt van een toegedachte, niet-agrarische bestemming;
- Burgemeester en Wethouders bij besluit de dato 19 oktober 2021 hebben besloten over te gaan tot voorlopige aanwijzing van de percelen als genoemd in voornoemde perceelslijst;
- Genoemd besluit krachtens artikel 6 Wvg is geldig gedurende maximaal 3 maanden vanaf de dag na publicatie in het Gemeenteblad, tenzij dit besluit binnen die periode wordt bekrachtigd met een besluit van de gemeenteraad;
- Belanghebbenden in de gelegenheid moeten worden gesteld bezwaar te maken tegen het besluit;
- Het vestigen van een voorkeursrecht er op enig moment toe kan leiden dat ten aanzien van het aangewezen perceel een aankoopverplichting ontstaat;

Gezien het raadsvoorstel met bijbehorende toelichting en motivering;

Gelet op de artikelen 3, 4 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten alsmede de bepalingen van het Besluit voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. Op grond van de artikelen 3, 4 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (de Wvg) aan te wijzen, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekeningen met nummers 0472532-100-KV-01 versie D3 en 0458723-100-KV-02 versie D3 d.d. 15

oktober 2021 (bijlage 1) en de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte perceelslijst (bijlage 2) en wel meer specifiek:

i) voor wat betreft de percelen en perceelsgedeelten zoals genoemd in de perceelslijst kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie Y nummers 586, 291, 1271, 591, 1299 en 1272 op grond van artikel 5 van de Wvg;
ii) voor wat betreft de percelen en perceelsgedeelten zoals genoemd in de perceelslijst, kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie Y nummers 259, 243 en 242 op grond van artikel 4 van de Wvg; en
iii) voor wat betreft het perceel en perceelgedeelte kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie Y nummer 578 op grond van artikel 3 van de Wvg.

2. Dat aan de aangewezen gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en de toegedachte bestemming (woningbouw) afwijkt van het huidige gebruik, waarbij tevens wordt aangetekend dat enkele van deze percelen eerder zijn aangewezen door de gemeenteraad van de gemeente Nederweert bij raadsbesluit van 27 mei 2008. Voor de percelen waarvoor dit geldt is dit aangetekend in de bij dit besluit behorende perceelslijst.
3. Met betrekking tot deze percelen en perceelsgedeelten is een structuurvisie vastgesteld onder de naam ‘Structuurvisie Nederweert. Ruimtelijke ontwikkelingen in een plattelandsgemeente 2010-2020’ (NL.IMRO.0946.SVtotaalnederw2010-VAST d.d. 9 november 2010). In deze structuurvisie zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie Y nummers 259, 243, 242 en 578 aangewezen als percelen bestemd voor woningbouw.
4. Dat dit besluit ten aanzien van de percelen en perceelsgedeelten als bedoeld onder i) en ii) hiervoor op grond van genoemd artikel 4 en 5 in samenhang met artikel 9 van de Wvg een geldigheidsduur heeft van 3 jaar vanaf de dag van publicatie in het gemeenteblad en ten aanzien van het perceel als bedoeld onder iii) een geldigheidsduur heeft van 10 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan.
5. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het raadsvoorstel bekend te maken in het Gemeenteblad en door de betrokken rechthebbenden bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van) de aanwijzing en een en ander conform het bepaalde in artikel 7 van de Wvg en artikel 3, 4 en 5 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten;
6. Het voornemen uit te spreken om binnen 3 jaar na dit besluit voor te stellen om een opvolgend planologische besluit vast te stellen, zijnde een bestemmingsplan of omgevingsplan. Voor de percelen waarop op basis van artikel 5 wordt gevestigd zal tevens nog een structuurvisie worden vastgesteld.
7. Het besluit binnen 4 dagen ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de dienst voor het Kadaster en de openbare registers een en ander op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen;
8. Te bepalen dat het besluit niet eerder openbaar is dan na publicatie van dit besluit in het Gemeenteblad.

Aldus besloten in de openbare vergadering van Raadsvergadering d.d. 23 november 2021,

De raadsgriffier, De voorzitter,

drs. E.G. (Esther) Schrier B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak